

Professor Dahls gate 16



Velkommen til

Professor Dahls gate 16



Salgsoppgaven produsert 15. april 2026

Uranienborg

Skjermet og svært hyggelig 2r - Heis og felles terrasse - Vender m/bakgård - Ingen dokavgift - Varmtvann inkl-Parkering*

Prisantydning	4 450 000,-
Fellesgjeld	20 890,-
Omkostninger	13 838,-
Totalpris	4 484 728,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 317,-
BRA-i	31 kvm
Totalt BRA	40 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1937

Megler	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Skjermet og svært hyggelig 2r m/etterspurt beliggenhet på Uranienborg m/alt du trenger et steinkast unna. Leiligheten ligger i byggets 2. etg m/heis og vender i sin helhet mot rolig bakgård. Meget god planløsning m/naturlige soner gjør leiligheten lett å møblere. Store vindusflater skaper en lys og luftig atmosfære.

Leiligheten fremstår som pen etter oppussing i perioden 2020-25; det kan bl. a. nevnes nytt kjøkken og nymalte overflater i 2020+ny kjøkkenbenk/vask samt noen nymalte overflater i 2023/25.

Beboerne har tilgang til hyggelig terrasse i bakgården, som er perfekt for late sommerdager. Aksjelaget har også noen parkeringsplasser til utleie (pt. én ledig).

Høydepunkter:

- Flott 2r
- To boder
- Ingen dok.avgift
- God planløsning
- Rolig mot bakgård
- Parkeringsmulighet
- Varmtvann+internett inkl

Arealer og innhold

BRA-i:	31 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	40 kvm

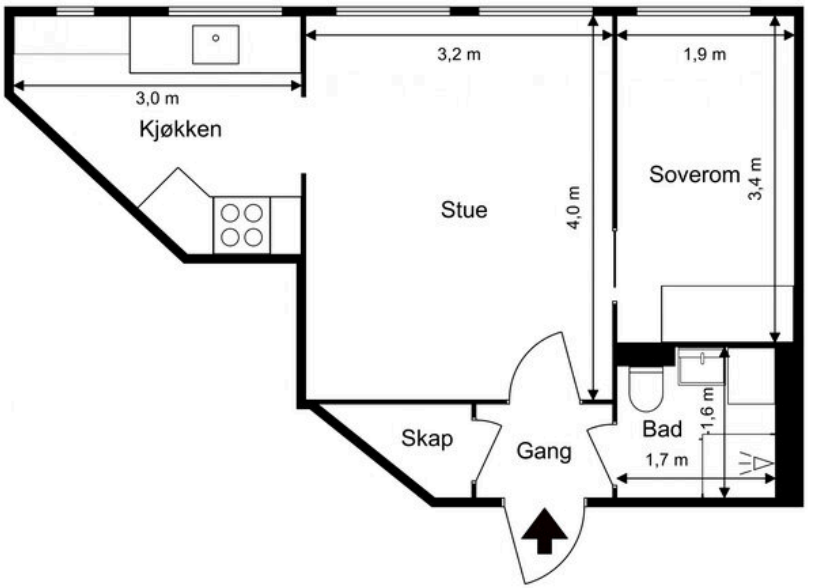
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Entre, bad, stue, kjøkken, soverom.
Total BRA: 31 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod med skråtak.
Total BRA: 2 kvm.

Professor Dahls gt 16
2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet
























SMEG



















Informasjon

Professor Dahls gate 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0181/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Johanne Webster Bryhn

Kjøpesum og omkostninger
4 450 000,- (Prisantydning)
20 890,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 470 890,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 484 728,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 494 228,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 40 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Entre, bad, stue, kjøkken, soverom.
Total BRA: 31 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod med skråtak.
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Innhold

2. etasje: Kjøkken, soverom, stue, entre, bad. Leiligheten disponerer også en lofts- og en kjellerbod.

Standard

Nytt kjøkken og nymalte overflater i 2020. Ny kjøkkenbenk- og vask + malt deler av leiligheten i 2023/25.

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Entre: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Parkering

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

2023:
- Ny benkeplate og kum på kjøkken, utført av fagfolk.
- Overflater er malt på kjøkkenet, i stuen, boden og entréen, og det er montert

enkelte lister på kjøkkenet.

2025:
- Soverommet er malt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har informert om bytte av avløpsrør på kjøkken og at vann og avløp er koblet på kjøkkenet. Arbeidet er utført i regi av aksjelagets forsikringsselskap (Gjensidige) og MITHASSEL INGENIØR OG RØRLEGGERBEDRIFT AS.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har vært et tilfelle av gnager i fellesarealene sommeren 2024. Det ble raskt utbedret, og jeg er ikke kjent med at det
har vært forekomster av dette siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Se takstrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling er foretatt av takstmann som var på befaring 13. april 2026, og samsvarer med salgsoppgaven fra da jeg kjøpte boligen i 2023.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Basert på opplysninger fra tidligere eier.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører TG2 grunnet alder på vinduer samt at noen vinduer tar i karm.
- Vannledninger TG2 grunnet alder samt at det ikke er stoppekran for badet inne i leiligheten.
- Vannbåren varme TG2 grunnet alder
- Ventilasjon TG2 grunnet boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
- Våtrom - Overflater TG2 grunnet svellskader nederst på dørblad samt enkelte flis er sprukket.
- Våtrom - Sanitærutstyr TG2 grunnet fuktskadet på innredning samt ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne
- Våtrom - Ventilasjon TG2 grunnet manglende tilluft.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk TG3 grunnet eldre støpejernsluk med korrosjon (rustangrep)

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
- Varmtvannsbereder TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
- Våtrom - Fukt TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.

Lovlighet / HMS:
Entrédør mangler merking for brannklasse. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets

godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Sentralfyr: Radiatorer i alle oppholdsrom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende om årlig strømforbruk:
Strøm (2025): 4478 kWh radiatorer og 901 kWh annen strøm.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 317,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, avdrag felleslån, betjening av felles lån, kommunale avgifter, forretningsførsel og øvrig drift av aksjelaget.

Herunder:
Avdrag felleslån: 228
Felleskostnader: 2 787
Renter felleslån: 103
Bredbånd/internett: 199

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 157 861,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 631 445,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas

forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnader.
Leverandør: Altibox.

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 20 890,-pr. 13.04.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 98207620645, Obos BBL
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.04.2026: 6.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 13.04.2026: 1 095 184
Andel av saldo: 20 891
(siste termin 30.06.2032)

Aksjelaget har ikke tegnet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 141,- 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)
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.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

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.

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.

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

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,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (redusert fra 14 900,- pga. to oppdrag) kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (visning 3. og 4. er inkludert) kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 1 500,-
Utlegg foto ca. (fakturerer direkte) kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (fakturerer direkte) kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 129 562,- 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 17. april 2026

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Ansvarlig megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

Vedlegg

Professor Dahls gate 16

Professor Dahls gate 16

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

Sport

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

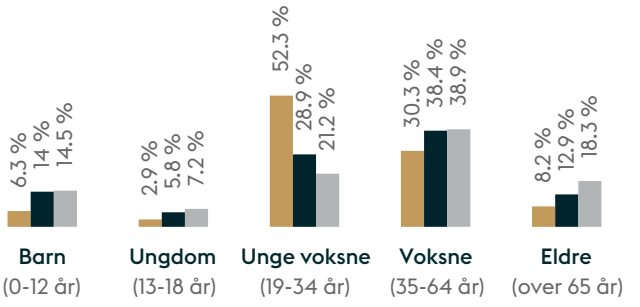
Offentlig transport

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

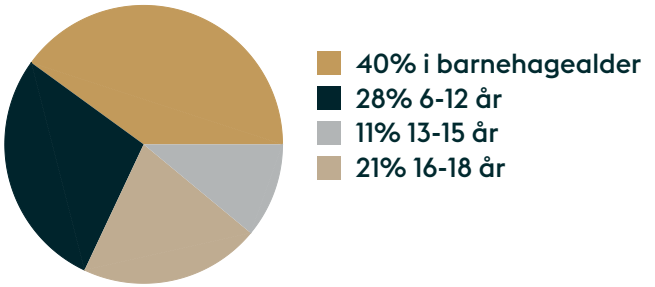
Hjelmsgate barnehage (0-5 år)	84 barn	3 min 0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år)	74 barn	3 min 0.2 km
Godbiten barnehage (1-5 år)	35 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Homansbyen R922	2 222	598
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



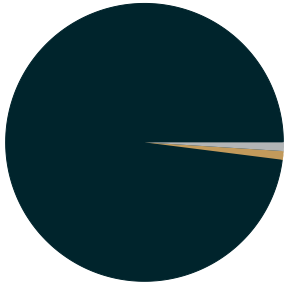
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Sporveisgata	4 min
Kiwi Briskeby	5 min

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse



- 1% rekkehus
- 98% blokk
- 1% annet



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

Professor Dahls gate 16
0355 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1937

BRA: 40 m^2
BRA-i: 31 m^2

Rapportdato: 14.4.2026 (Gyldig til 14.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	7	1	3

Supertakst
GNR: 214 BNR: 293
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Professor Dahls gate 16
0355 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41716

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG3 grunnet eldre støpejernsluk med korrosjon (rustangrep)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 grunnet alder på vinduer samt at noen vinduer tar i karm.
Vannledninger	TG2 grunnet alder samt at det ikke er stoppekran for badet inne i leiligheten.
Vannbåren varme	TG2 grunnet alder
Ventilasjon	TG2 grunnet boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Våtrom - Overflater	TG2 grunnet svellskader nederst på dørblad samt enkelte flis er sprukket.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG2 grunnet fuktskadet på innredning samt ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne
Våtrom - Ventilasjon	TG2 grunnet manglende tilluft.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom - Fukt	TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone.

Lovlighet / HMS

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Entrédør mangler merking for brannklasse. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.4.2026	**14.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Johanne Webster Bryhn** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Professor Dahls gate 16, 0355 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**214**	Bruksnr:	**293**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1937**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**31**	**31** Romfordeling: Entre, bad, stue, kjøkken, soverom.	**0**	**0**	**0**
Loft	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Loftsbod med skråtak.	**0**	**0**
Kjeller	**7**	**0**	**7** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**40**	**31**	**9**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Doble koblede vinduer i trerammer fra byggeår.
Entredør i malt utførelse.
Formpressede innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Enkelte vindu tar i karm.

TG2: Vinduer fra byggeår har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. TG2 settes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er i dag ikke behov for strakstiltak da vinduene fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder og aldersrelatert slitasje. Tid for utskifting nærmer seg med tanke på alder. En utskifting av vinduer må avklares med boretslaget først.

Justeringer/smøring anbefales.

6.2 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Merknad: Det er ikke kjent om at påkobling til felles luftekanal er godkjent/søkt om av aksjelaget.	

6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Entrédør mangler merking for brannklasse. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Stue: 2.68 m.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.4 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	

6.5 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
TG2: Deler av innvendige vannledninger har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Stoppekran for kjøkken er plassert under kjøkkenbenk. TG2: Det er ikke registrert egen stoppekran for bad.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes. Det bør etableres egen stoppekran for bad inne i leiligheten.

6.6 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap plassert i entre.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.7 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiatorer i alle oppholdsrom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-2**
TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder. Jevnlig tilsyn anbefales.	

6.8 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av varmesentral	**TG-IU**
TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.	

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.11 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er noe oppgradert i 2005, opplyst i tidligere salgsoppgave.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell (28mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Det registreres svelleskader nederst på dørblad.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Det er registrert eldre støpejernssluk på bad. Sluket bærer preg av aldersrelatert slitasje og korrosjon.

Det er ikke synlig klemring eller dokumentert tilkobling til membran i slukets topp. Utførelsen avviker fra dagens anbefalte løsninger (TEK17 / BVN), hvor tett tilslutning mellom membran og sluk er viktig for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Løsningen vurderes å kunne ha en noe forhøyet risiko for fuktrelaterte forhold over tid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og etablere et lekkasjesikringssystem, f.eks. med fuktsensor og automatisk avstengningsventil, for å redusere risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Kostnadsestimat på 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk	**200 000 - 500 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Elektrisk vifte på vegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i aksjelaget. Vurderingen av aksjelagets regler for ventilasjon ligger utenfor tilstandsrapportens omfang.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Manglende tilluft hindrer effektiv ventilasjon og kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblematikk og kondens. Det anbefales å etablere tilluft, for eksempel ved å korte ned dørbladet med ca. 10–12 mm i underkant for å sikre luftgjennomstrømning mellom rom og tilluftsområder.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er hulltaking fysisk umulig mot våtsone. Murvegger og fellesareal.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johanne Webster Bryhn	9578-5999-4-3610201	2026-04-15 12:05:27

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
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
8-0181/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Professor Dahls gate 16, 0355 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Johanne Webster Bryhn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 53869734
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har informert om bytte av avløpsrør på kjøkken og at vann og avløp er koblet på kjøkkenet. Arbeidet er utført i regi av aksjelagets forsikringsselskap (Gjensidige) og MITHASSEL INGENIØR OG RØRLEGGERBEDRIFT AS.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært et tilfelle av gnager i fellesarealene sommeren 2024. Det ble raskt utbedret, og jeg er ikke kjent med at det har vært forekomster av dette siden.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se takstrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling er foretatt av takstmann som var på befaring 13. april 2026, og samsvarer med salgsoppgaven fra da jeg kjøpte boligen i 2023.

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

Nei

Eventuell kommentar: Basert på opplysninger fra tidligere eier.

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?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0181/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Johanne Webster Bryhn	**2026-04-15**

Identifikasjon

Johanne Webster Bryhn

Signicat

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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Professor Dahls gate 16, 0355 OSLO	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281549**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80517823**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **293**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0208**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1937**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **31,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **31,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **198,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **198,63 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 270 kWh**

A↑G D

Professor Dahls gate 16, 0355 OSLO

Detaljering

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



Professor Dahls gate 16, 0355 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 fuktfølerer i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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



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.

bonabo

usbl

Innkalling til ordinær generalforsamling i AS Professor Dahlsgate 16

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

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Godkjennelse og korrigering av protokoll fra EGF 05.02.2026

5.2 Lovligheten av styrevalg og funksjonstid iht. vedtektenes § 12

5.3 Styrets ansvar for HMS og brannsikkerhet

5.4 KRAV OM VALGKOMITÉ / VEDTEKTSENDRING

5.5 Utleie av egen enhet

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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.

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

Resultatregnskap 2025 AS Professor Dahlsgate 16

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

This document is signed and verified by Inmeta. 1805 AS Professor Dahlsgate 16 Org. nr 931021176 This document fingerprint: 655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Balanse 2025 AS Professor Dahlsgate 16

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

This document is signed and verified by Inmeta. 1805 AS Professor Dahlsgate 16 Org. nr 931021176 This 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

This document is protected by a secure electronic fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Noter årsregnskap 2025 AS Professor Dahlsgate 16

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

This document is protected by a secure electronic fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

This document is verified with Penneo.com/validate. 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.

This document is verified with Penneo.com/validate. 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**

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

Noter årsregnskap 2025 AS Professor Dahlsgate 16

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.

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Oboe 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.

This document is signed with Penneo - 1805 AS Professor Dahlsgate 16 Org. nr. 931021176 - Penneo 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.

This document is signed with Penneo - 1805 AS Professor Dahlsgate 16 Org. nr. 931021176 - Penneo 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

signatures verified by lime

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

Boligopplysninger:

AS Professor Dahlsgate 16	**Vår ref.:**	1805/208	**Fødselsdato eier:**	03.12.1996
Professor Dahls gate 16	**Type:**	Bolig AS		
0355 OSLO	**Eiere:**	Johanne Webster Bryhn		
Organisasjonsnr: 931 021 176	**Aksje:**	6-7	**Aksjeboenhetsnr:**	6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 317**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	228
	Felleskostnader	2 787
	Renter felleslån	103
Tilleggsytelser:	Bredbånd/internett	199

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	20 890	Gjeld siste årsoppg.:	21 342
Klient ajourf. lån:	1 095 184	Klient gj. s. årsoppg.:	1 118 856

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207620645, Obos BBL

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.04.2026: 6.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 13.04.2026: 1 095 184

Andel av saldo: 20 891

(siste termin 30.06.2032)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	21 342	Andre inntekter:	599
Annen formue:	7 141	Utgifter:	1 480		

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

7: Pålydende

Pålydende:	2 000	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	6-7	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	6

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: H0205

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	

Boligopplysninger:

AS Professor Dahlsgate 16	**Vår ref.:**	1805/208	**Fødselsdato eier:**	03.12.1996
Professor Dahls gate 16	**Type:**	Bolig AS		
0355 OSLO	**Eiere:**	Johanne Webster Bryhn		
Organisasjonsnr: 931 021 176				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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:

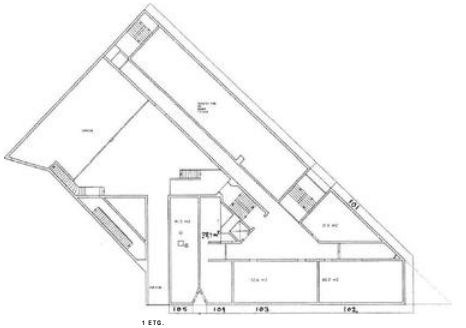
a) Årsmelding.
b) Regnskap.
c) Spørsmål om anvendelse av overskudd og dekning av tap.
d) Valg av styremedlemmer, herunder styreformann, samt to varamenn for et år og fastsettelse av disses godtgjørelse.
e) Valg av revisor og bestemmelse av hans honorar.
f) Øvrige meldte saker.

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

§13.

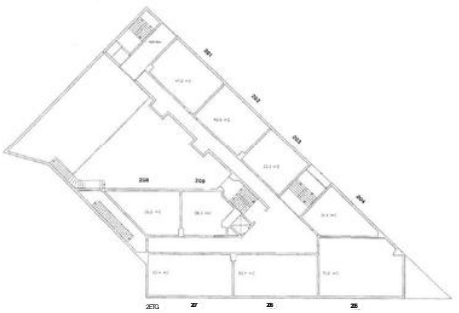
AS Professor Dahls gate 16 er et boligaksjeselskap og §1-5, § 4 -2, kapittel 5 og § 13-5 i lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 kommer til anvendelse for selskapet. Reglene i kapittel 5 er for en del innarbeidet i vedtektene her, men må suppleres med lovens bestemmelser.

For øvrig kommer aksjelovgivningens bestemmelser til anvendelse.





5



KNUT HUELTNES

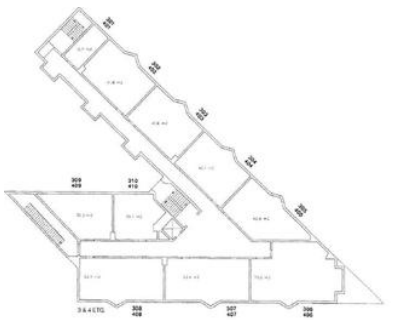
Professor Dahlgrens 16

PLAN 0 etg.

A1:100
A2:1:200

A000

6



UT

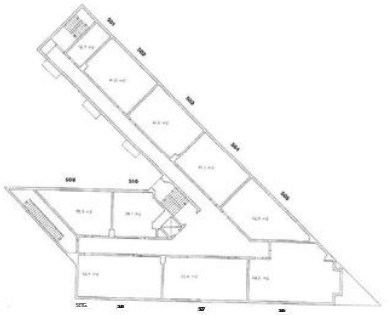
HELTNES

Professor Dahlgrens 16

PLAN 3.&4.etg

A1:100
A1:200

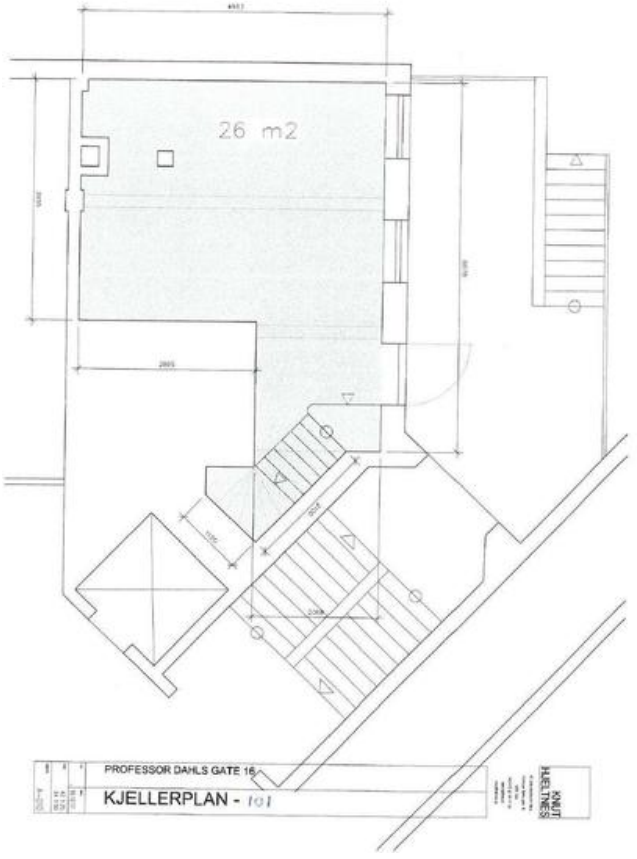
A003



KNUT HJELTNÆS

Professor Dahlsgate 16

PLAN 5. etg.



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
1 ,2,3	508	52,4	524
102	509	35.3	353
43,44,45,46	510	26,1	261

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

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.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-133GO

Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad- veien - Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens- veien (inkl. denne sydside)og Parkveien (inkl. denne østsi)

Vedtaksdato: 08.03.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901368

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34078, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).
Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.
§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.
Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m

resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne området mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER, (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres

sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y. (Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 -

21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

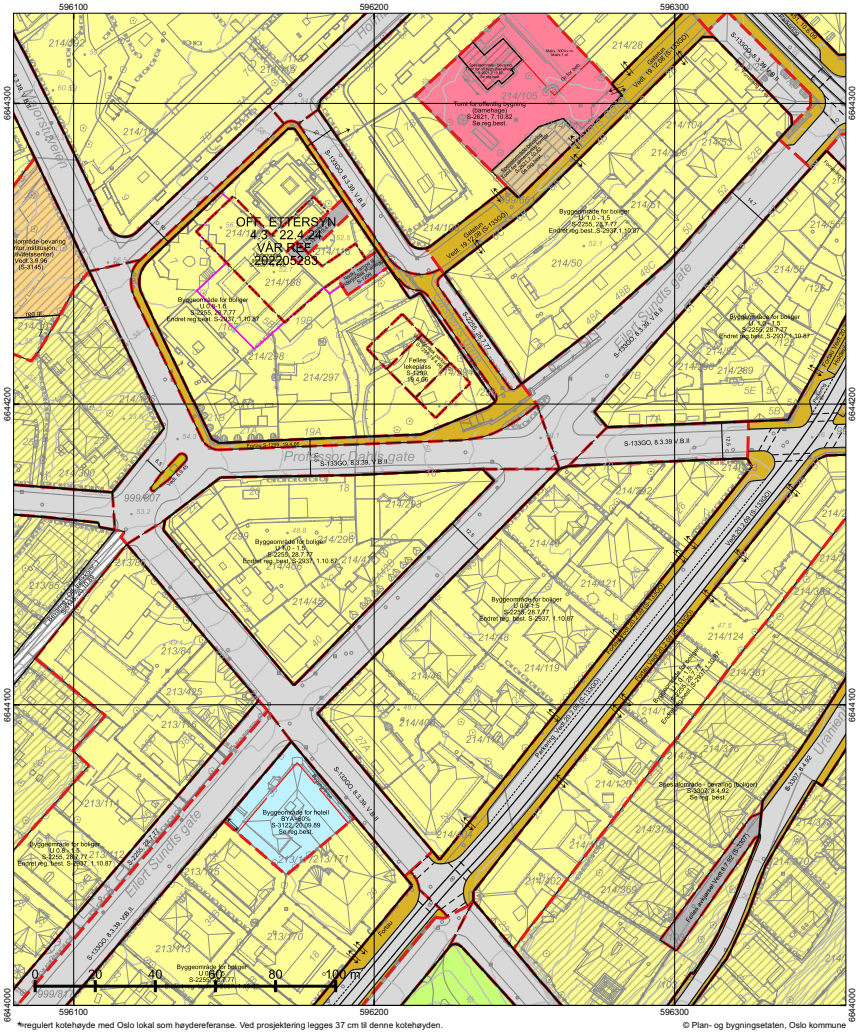
gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- RbBevaringGrense

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

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

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

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 10.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

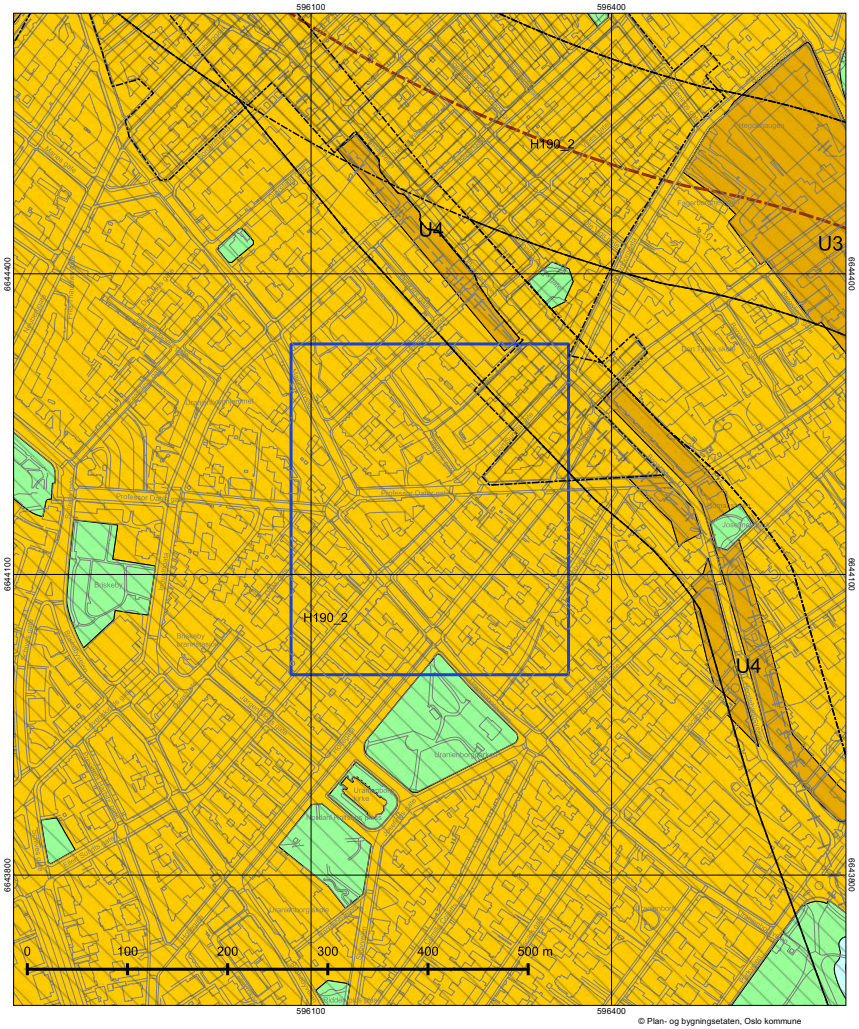
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155784/ 86530205
Deres ref.:
Adresse: PROFESSOR DAHLS GATE 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/293

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155784/86530205
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
PROFESSOR DAHLS GATE 16

Dato: 10.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530205
2065

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 293

Vi viser til bestilling av 20260410 for PROFESSOR DAHLS GATE 16.

GNR. 214 BNR. 293

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.05.1913.

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

888 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

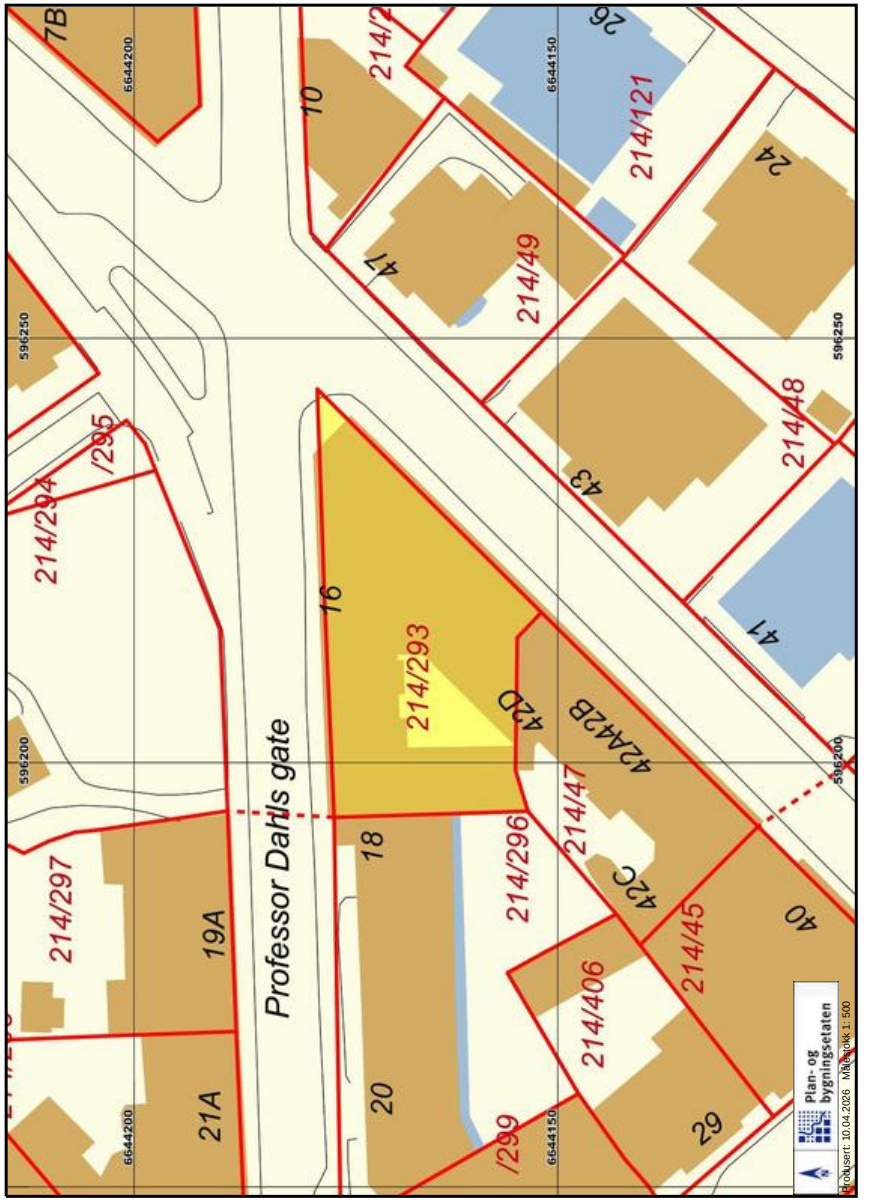
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo

FRAM INGENIØRKONTOR AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 OSLO

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

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

Ferdigattest - Professor Dahls gate 16

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FRAM INGENIØRKONTOR AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.01.2024
	202314314 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	PROFESSOR DAHLS GATE 16	Eiendom:	214/293/0/0
Tiltakshaver:	AS PROFESSOR DAHLSGATE 16	Søker:	FRAM INGENIØRKONTOR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Professor Dahls gate 16

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 12.01.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202314314			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 5. etasje	E9	14.09.2023	1/24
Fasadeanvisning av plassering			13/3

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

ROMERIKE SVAKSTRØM AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Dato: 20.03.2019

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

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

Ferdigattest - Professor Dahls gate 16

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.03.2019 av:

Kristine Slettum Skarphol - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TEIGEN ARKITEKTER AS
Inkognitogata 12
0258 OSLO

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

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

Ferdigattest - Professor Dahls gate 16

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

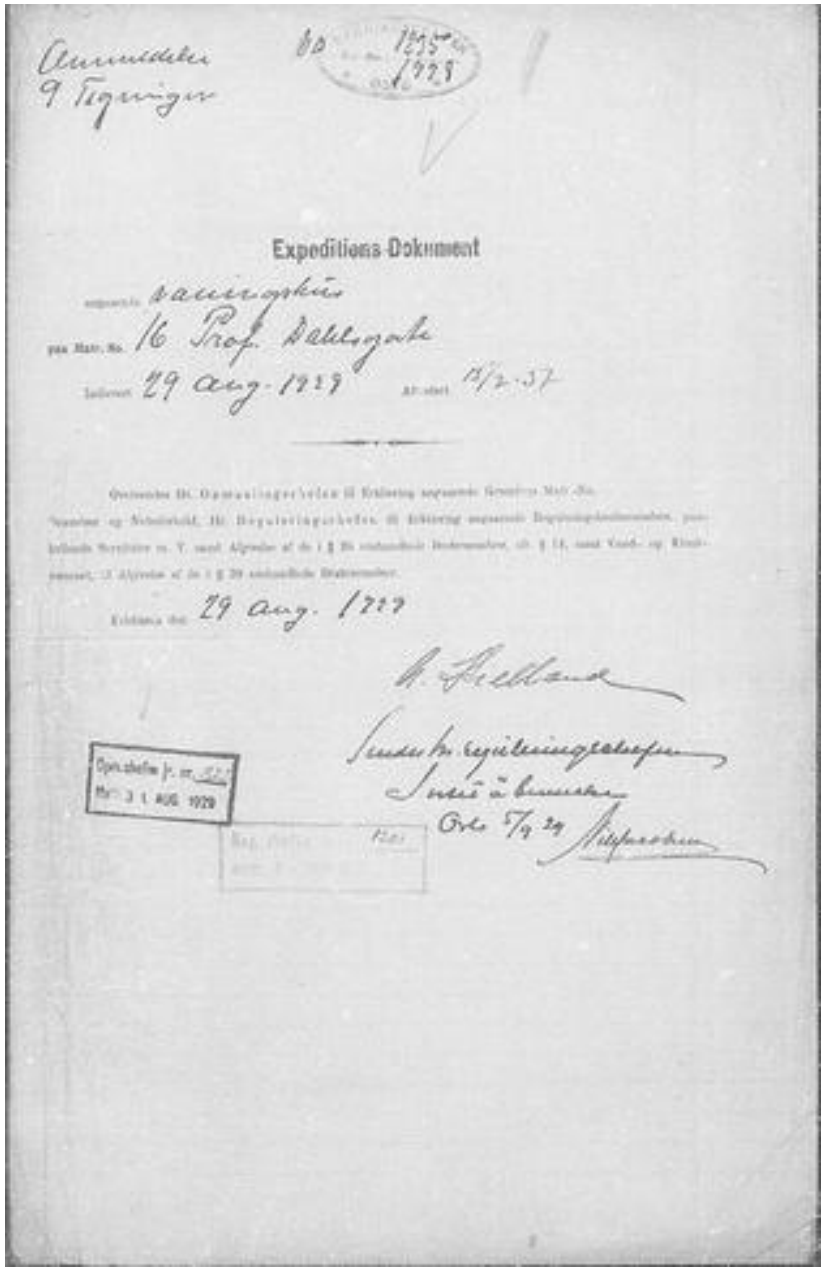
Kopi til:
TAAJE HOLDING AS, Konows gate 51A, 0196 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Anmeldelse
9 Tegninger

Expeditions-Dokument

saaningskur

16 Prof. Dahlsgate

29 aug. 1929

Expeditionen bl. Dampslagerselen til Erklæring angaaende Gevinst- Matr.-No.
Navnene og Selskabsfirkl. bl. Reguleringsarbeiden til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelsen, paa-
hellende Servitutter m. V. samt Afgiften af de i § 26 nævnte Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-
væsenet, 3 Afgiften af de i § 29 nævnte Bestemmelser.

Expeditionen den 29 aug. 1929

Opm.chefen for m. fl.
Mot 31 AUG 1929

Sendes m. reguleringsdelegasjonen
Sendt å kommunen
Oslo 7/9 29

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

950 41 364

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

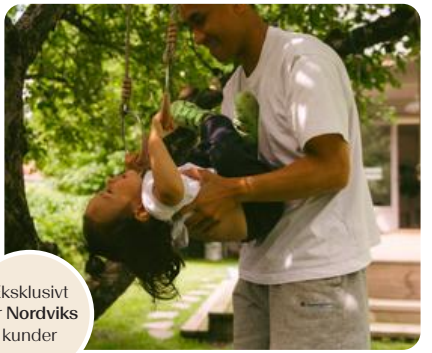
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0181/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Professor Dahls gate 16 0355 OSLO

Betegnelse: 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no