NORDVIK

Professor Dahls gate 51B

2 soverom | 102 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Professor Dahls gate 51B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
192	Vedlegg
194	Kontaktinfo
197	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
201	Forbrukerinformasjon om budgivning
202	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og attraktiv 3-roms med med peis og solrik balkong på 5 m2. Fjernvarme inkludert. Sentralt, like ved Frognerparken

Prisantydning	**10 500 000,-**
Omkostninger	**263 880,-**
Totalpris	**10 763 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 311,-**
BRA-i	**102 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Stor og innholdsrik 3-roms leilighet med god planløsning, solrik balkong og sentral beliggenhet på Majorstuen. Boligen er lys og luftig og har en attraktiv plassering på hjørnet av bygårdens 2.etasje. Meget sentralt, samtidig rolig og tilbaketrukket på Majorstuen. Det er kort avstand til servicetilbud og kollektiv transport.

- Sydvestvendt balkong på 5 m2.
- Kjøkkeninnredning fra HTH
- God takhøyde
- Store oppholdsrom
- God lagringsplass i to boder
- Sameiet har 4 p-plasser til utleie
- Stor og frodig felles bakhage
- Nær kollektiv transport
- Attraktiv beliggenhet like ved Frognerparken
- Gangavstand til Bogstadveien

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 102 kvm

Professor Dahls gate 51B



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.
Utført av Makeløs AS.






























P
09-20
(09-20)
Mot avgift
unntatt med
beboerkort
Sone A
Takstsone 2300

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0211/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Professor Dahls gate 51B, 0367 OSLO
Gnr 215, bnr 285, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Eli Eide Nedregård

Kjøpesum og omkostninger
10 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
262 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
263 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
276 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 763 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 776 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 115 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré, 2 soverom, stue, balkong, bad, kjøkken
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5.8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5.8 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

Loftsboden har et gulvareal på ca 18.4 kvm. Noe av arealet er ikke målbart, og har derfor 7 kvm på målbare arealer.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, vaskerom, bad, spisestue, stue, kjøkken og to soverom
Leiligheten disponerer følgende boder:
- Kjellerbod: ca. 5,8 kvm.
- Loftsbod: ca. 7 kvm., gulvareal på ca. 18,4 kvm.

Standard
Entré:
Den romslige entréen har plass til garderobe for oppbevaring av yttertøy, og direkte adkomst til bod med opplegg for vaskemaskin. Fra entréen er det adkomst til boligens øvrige rom.

Stue:
Lys og tiltalende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir utgang til balkong. Gulvene er nylig slipt, og vegger og overflater er malt i lyse, tidsriktige farger. Stuen er romslig og har god plass til både sofagruppe, mediemøbler og oppbevaringsløsninger, samtidig som den er skjermet for innsyn. Peisen tilfører rommet en lun og hyggelig atmosfære. Stuen har en åpen løsning mot spisestuen, som fungerer som en naturlig og fin forlengelse av oppholdsrommet.

Kjøkken:
Pent og tidløst kjøkken fra 2012 med kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter fra HTH, som byr på gode oppbevaringsløsninger i både skuffer og skap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Her er det rikelig med benkeplass som gir gode arbeidsforhold til matlaging. De store vindusflatene slipper inn godt med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig romfølelse.

Bad:
Delikat baderom fra 2012, innredet med lyse fliser og moderne baderomsinnredning. Badet har varmekabler i gulv som gir god komfort. Rommet er utstyrt med elektrisk avtrekk, servant med tilhørende innredning, vegghengt toalett samt innmurt badekar med innfellbar glassdør. Det er montert speil med integrert belysning og ekstra lys som bidrar til et funksjonelt bad.

Soverom:
Boligen har to romslige soverom med gode innredningsmuligheter. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og har direkte adkomst til boligens bad. Det andre soverommet egner seg utmerket som barnerom, kontor eller hobbyrom. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lys og innbydende atmosfære.

Parkering
Sameie har 4 parkeringsplasser til utleie. Det sendes hvert år ut et tilbudsbrev til alle sameierne med en svarfrist på to uker til å melde interesse for å leie parkeringsplass i 1 år til fastpris kr. 1.445 pr. mnd. i 2025. Ved flere enn 4 interessenter fordeles plassene etter loddtrekning. Ved færre enn 4 interessenter får styret fullmakt til å legge ledige plasser ut på Finn til markedspris. Se vedtektene for mer informasjon.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iflg. informasjon i salgsoppgaven da jeg kjøpte i 2021 ble badet pusset opp i 2012.
Dette var et dødsbo og arvingene hadde ikke informasjon om hvilke firma som utførte arbeidet.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Alle gulvlister ble skiftet i stue, soverom og gang i 2021 og i
den forbindelse ble det lagt nye stikkpunkt. Jeg har kun kvittering på betaling til Elektro Experten AS som gikk konkurs 17.mai
2025.

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

Beskriv: Opphengssystemet i fyrrommet er utbedret av Oslo Celscio i 2024, ref. info fra Styret.

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

Ja

Beskriv: Se status om drenering i styrets årsrapport

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

Beskriv: Det ble utført vedlikehold på lyssjaktene/glassene på taket i 2024 og det har vært tett etter dette.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se status om drenering i styrets årsrapport.

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?
Takstdokument fra 2021.

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

Beskriv: Se status om drenering i styrets årsrapport.

Bygningssakkyndig
Andreas Grønstad Jahnsen

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Vinduer:
Noe avflassing av maling på karmer, antatt termisk reaksjon mellom glass.

Utvendig - Dører
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utvendig - Balkong, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Noe avflassing av puss/maling.

Innvendig - Overflater:
Noe ujevnheter, riss/sprekker i heltre gulv, noe bom/hullyd under fliser mm.

Innvendig - etasjeskjille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig -Innvendige dører:
Noe slitasje på karmer, dørblad og terskler.

Innvendig - Bad - Overflater vegger og himling:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Innvendig - Bad - Overflater gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Innvendig - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Innvendig - Bad - Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Innvendig - Kjøkken - Overflater og innredning:
Noe slitasje mpå innredning + benkeplate, manglende waterguard og komfyrvakt.

Innvendig - Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Innvendig - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innvendig - Varmesentral:
Det er installert fjernvarme, radiatorer.

Innvendig - Avløpsrør:
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i kontraksjonen.

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

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

tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.

Spørsmål til eier
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av
varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Generelt om anlegget

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Inntak og sikringsskap
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.

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.
Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Vaskemaskin

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
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Se sameiets vedtekter for mer informasjon.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme
- Elektriske varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1615 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 311,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, tv og bredbånd, betjening av fellesgjeld, drift, vedlikehold felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, forretningsførsel m.m

Fordeling:
A-konto oppvarming: 907,-
Tv/Bredbånd: 529,-
Felleskostnader: 4875,-

Felleskostnadene ble nedjustert fra 01.01.2026 fra 6539,30,- til 6311,-

Kommunale avgifter
pr. 2025

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie og tilsynsgebyr
Renovasjonsgebyr
Vann og avløpsgebyr

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

Eiendomsskatt
Kr 5 197,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 468 398,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 873 591,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Professor Dahls gate 51 og 53, orgnr. 989784722

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Professor Dahls Gate 51 og 53 og består av 27 boligseksjoner

Forretningsførsel og revisjon:
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova
- Sameiets revisor er BDO AS

Forsikring:

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 93369058. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets arbeid:
Styret har primært jobbet med følgende saker:
Vedlikehold av eiendommen:
· Utbedring av murpuss ved innganger:
· Utbedring av lekkasjer fra overlys i oppganger:
· Utskifting og utbedring av deler i varmesentral for å redusere støy fra anlegget.
· Nye astrour er montert for utvendig belysning. De gamle fotocelleregulatorene var modne for utskifting.
· Rengjøring av takrenner.
· Utbedring av ødelagte låskasser etter innbrudssforsøk i 53 A.
· Beskjæring av trær langs Kirkeveien.

Fremtidig vedlikehold og prosjekter:
Sameiet har behov for utbedring av bygningenes drenering og styret vurderer det ansvarlig å gjennomføre et prosjekt de nærmeste 2-4 årene. Sameierne må forberede seg på at dette vil medføre en kostnad for sameiet.

Historikk for større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:
2024: Felling av Bjørk
2023: Oppsetting av nye porter i hagen
2022: Nytt søppelskur m/tak
2021: Oppgradering av brannutstyr
2017: Utbedring av el-anlegg i fellesarealer og kontroll med pålegg om utbedring av sikringsskap til den enkelte seksjon
2016:
- Vedlikehold av varmeanlegg, herunder skifte av isolasjon på rørstrekk i kjeller, nye ventiler, rens av rør og radiatorer, nye termostater mv.
- Innregulering mv. Rådgivning knyttet til rørfornying/rørstamme, varmeanlegg og prosjektering brannsikring
2014 – 2016:
- Rørfornying av alle soilrør, samt skifte av 1 rørstamme. Gravet opp og sanert den gamle oljetanken i hagen og fjernet oljerørene som gikk inn til ovnene i fyrrommet
- Skiftet stoppekranene til hovedvannledningene inn til hver av gårdene
2014: Nytt glasstak over trappeløp i begge sameier
2012: Balkongrehabilitering, betongarbeider og nytt dekke
2008:
- Nye tak for begge bygninger
- Omlagt fyringsanlegget fra å være oljefyrt til å benytte fjernvarme som energiform
2007: Rørleggerarbeider i kjeller og maling av vinduene i trappeoppgangene
2003:
- Takrenneutbedring/-utskiftning
- Forbedret lys i boder på kjeller og loft
- Forbedret omfattende utearealarbeider

2001: Murarbeider på bygningenes tak og balkonger
2000:
- Utskiftning av vinduer (ikke i regi av sameiet, et flertall seksjoner utførte dette for egen regning)
- Vedlikeholdsarbeider på bygningenes tak (glasstakene, blikkenslagerarbeider)
1996: Balkongarbeider

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskapet pr. 23.08.2024.

Ingen lån registrert på selskap eller seksjonen per dags dato. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 88.800,-,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 9.900,- ,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93369058

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 443 kvm (Eiertomt)
Sameiets fellesarealer er opparbeidet med plen, trær, hekk og diverse beplantning.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet mellom vakre Frognerparken og Vestkanttorvet med nærhet til "alt" man kan ønske seg. Bygdøy allé, handlegatene Bogstadveien og Frogner med sjarmerende fortauskaféer, barer, restauranter, og et godt utvalg av spesialforretninger innen mat og mote. Vestkanttorvet ligger like ved og har torg med basarer og yrende liv hver dag.

Bebyggelsen i området er preget av store byvillaer og fornemme bygårder fra 1800-tallet, og er i dag hjem for mange ambassader og ambassaderesidenser. Rett over veien ligger vakre Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Her finner man turstier, dammer og grøntområder. Perfekt for turer, jogging og parkliv. Det er også kort vei til Marienlystparken, Frigg-feltet, Tørteberg, Stensparken og Slottsparken.

Området har et godt kollektivtilbud via buss, trikk og T-bane. Nærmeste holdeplass er trikkestoppet Frogner stadion, som ligger ca. 300 meter fra leiligheten. Det er kort gangavstand på ca. 8 minutter til Majorstuen T-bane stasjon som er et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Flybussen går kort vei fra boligen.

Det er flere dagligvareforretninger i området, bl.a. Meny, Jacobs, Kiwi og Extra, som er den nærmeste. Innen kort gangavstand finner du også den tradisjonsrike fisk- og viltbutikken Fjeldberg i Bygdøy Allé. Det er kun en kort spasertur til Majorstuen og Bogstadveien, som er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, restauranter og utesteder. Her finner du alt fra store, rimelige kleskjeder til fasjonable motehus du ikke finner andre steder i byen. Colosseum senter er et trivelig kjøpesenter og ligger vis-á-vis Colosseum Kino, i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til Aker brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, solbading og

skulpturpark.

Offentlig kommunikasjon
Frogner Stadion
Majorstuen T-bane
Oslo S

Skoler og barnehager
Frogner Barnehage
Hagdehaugen Barnehage
Stallen Barnehage
Majorstuen skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument for våningshus, datert: 29.09.1937

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert [dato). 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.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Der det er bod med opplegg for vaskemaskin har det tidligere vært toalett, badet er også endret.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Professor Dahls gate 45 - bruksendring fra stallbygning til boliger
Saksnummer: 202520656
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202520656

Professor Dahls gate 45 - utvidelse av loftsleilighet, bruksendring av bod til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202512255
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512255

Professor Dahls gate 45 - oppføring av balkonger
Saksnummer: 202511005
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511005

Middelthuns gate 12 D - bruksendring og fasadeendring
Saksnummer: 202516938
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202516938

Jacob Aalls gate 12 B - oppføring av balkong - Bygård
Saksnummer: 202514399
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514399

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/215/285/20:
07.09.1866 - Dokumentnr: 900140 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:285 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1876 - Dokumentnr: 925042 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:285 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1924 - Dokumentnr: 993801 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:285 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1937 - Dokumentnr: 401222 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:284
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1937 - Dokumentnr: 401223 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:284
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2025 - Dokumentnr: 1465107 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.09.1984 - Dokumentnr: 546535 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1182/11852
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

18.04.2023 - Dokumentnr: 396985 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:0301 Gnr:215 Bnr:284 Snr:5
Ny seksjon:
Knr:0301 Gnr:215 Bnr:285 Snr:20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 118/2622

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

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 94 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto (faktureres direkte) kr. 6 900,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 14 950,-

Samlet skal selger betale kr. 191 658,- 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. 3 625,-.

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 7. januar 2026

Megler
Henrik Rosenberg Winsnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41554019

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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).

Professor Dahls gate 51B

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	10 min 0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	12 min 1 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km

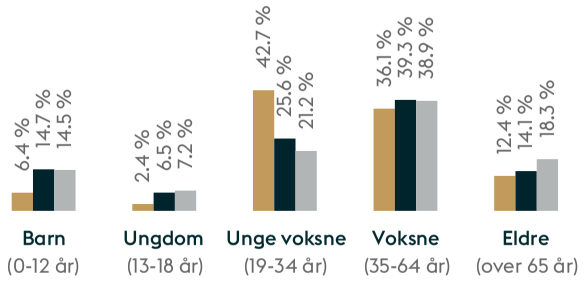
Offentlig transport

Frogner stadion	Linje 12N, 20	3 min 0.3 km
Frogner stadion	Linje 12	3 min 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.1 km

Barnehager

Frogner barnehage (0-5 år)	66 barn	2 min 0.2 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år)	38 barn	4 min 0.3 km
Stallen barnehage (1-5 år)	29 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner stadion/Majorstue	1.753	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	3 min
Frogner stadion	4 min
Artesia Trening	4 min
Barrys Colosseum	5 min

«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Professor Dahls gate 51 B, 0367 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 285, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 09.12.2025 **Rapportdato:** 11.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18745-3150 **Referansenummer:** GP1441

Autorisert foretak: Nyverdi AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, heltre gulv (plank/1-stavs), fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, elektrisk avtrekk, speil med belysning, lampe, servant med innredning, innmurt badekar med innfellbar glassdør, vegghengt toalett.

KJØKKEN Gå til side

Tidsriktig glatt innredning fra HTH, soft close, takoppforing, belysning under overskap, heltre benkeplate med fasettlimt kum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger er av jern.
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fjernvarme, radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.

Røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

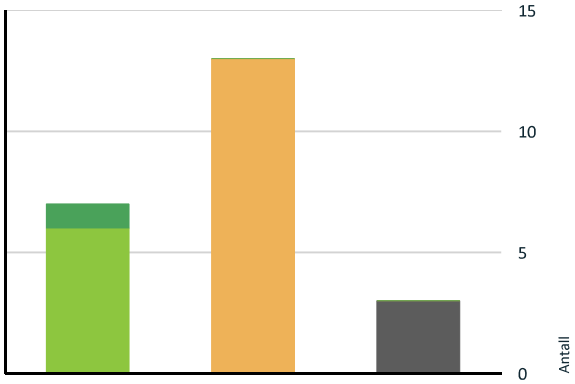
Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Der det er bod med opplegg for vaskemaskin har det tidligere vært toalett, badet er også endret.

Professor Dahls gate 51 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 285
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1937

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, 2 stk. soverom, stue med peis og utgang til balkong, kjøkken, bad/wc, mellom gang, bod. Det medfølger/disponeres kjellerbod og loftsbod.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe avflassing av maling på karmer, antatt termisk reaksjon mellom glass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.



TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med støpt dekke.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noe avflassing av puss/maling

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Noe vedlikehold må forventes.



Ca. 5 kvm,

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett, heltre gulv (plank/1-stavs), fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe ujevnheter, riss/sprekker i heltre gulv, noe bom/hullyd under fliser mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Nivellering stue + spisestue, avvik ca. 15-30 mm.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på karmer, dørblad og terskler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, elektrisk avtrekk, speil med belysning, lampe, servant med innredning, innmurt badekar med innfellbar glassdør, vegghengt toalett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må innhentes dokumentasjon.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tidsriktig glatt innredning fra HTH, soft close, takoppforing, belysning under overskap, heltre benkeplate med fasettlimt kum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje mpå innredning + benkeplate, manglende waterguard og komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes, det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av jern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG RJ Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG RJ Varmesentral

Det er installert fjernvarme, radiatorer.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



TG 0 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

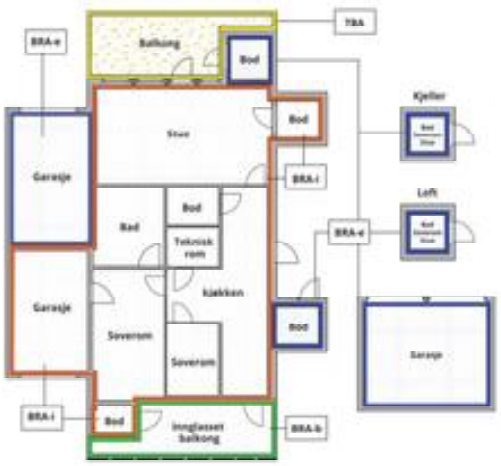
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	102	13		115	5
SUM	**102**	**13**			**5**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, 2 stk. soverom, stue m/peis og utg balkong, bad/wc, mellom gang, kjøkken, bod		

Kommentar

Kjellerbod: ca. 5,8 kvm.
Loftsbod: ca. 7 kvm., gulvareal på ca. 18,4 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger. Der det er bod med opplegg for vaskemaskin har det tidligere vært toalett, badet er også endret.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ref eier, utført i 2021 :

1. Vegger helsparklet og malt på begge soverom, gang og stue.

2. Vegger malt på kjøkken, og alle tak ekskl. bad og vaskerom flekksparklet og malt.

3. Eikegulvet er slipt, oljet og lakkert med 3 lag matt slitesterk lakk.

4. Nye gulvlister på alle rom eksklusiv, bad, kjøkken og vaskerom.

5. Det er fjernet noen gamle elektriske ledninger og stue, 2 soverom og gang har fått nye stikkontakter.

6. Pusset og malt fastmonterte bokhyller og skap i stue.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	100	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Eli Eide Nedregård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	285		20	2443 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Professor Dahls gate 51 B

Hjemmelshaver
Nedregård Eli Eide

Boligselskap
Sameiet Professor Dahls Gate 53

Forretningsfører
Obos

Organisasjonsnr
989784722

Felles formue
Kr. 7 907 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i populære Professor Dahls gate rett ved Frognerparken og Vestkanttorget. Det er kort vei til Bogstadveien og Frogner med rikt utvalg av forretninger, gallerier, yrende cafeer og restauranter. Hyggelige Bølgen og Moi Briskeby ligger ca 5 minutters gange unna. Området gir mulighet for meget god offentlig kommunikasjon, hvorav nærmeste holdeplass for buss og trikk er på Frogner Stadion og ligger ca. 1 min. gange fra boligen. Rekreasjons tilbud til alle aldre med Frognerparken, Frogner stadion og flere treningssentre i umiddelbar nærhet. Ca 100 meter til nærmeste matbutikk. Rimi, Kiwi og Meny like ved.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	93369058			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GP1441

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nedregård, Eli Eide	9578-5998-4-1581263	2025-12-10 14:32:08

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
10. des. 2025

Oppdragsnummer
22-0211/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Professor Dahls gate 51B, 0367 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Eli Eide Nedregård

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. april 2021

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: 93369058
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iflg. informasjon i salgsoppgaven da jeg kjøpte i 2021 ble badet pusset opp i 2012. Dette var et dødsbo og arvingene hadde ikke informasjon om hvilke firma som utførte arbeidet.

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

Nei

Eventuell kommentar: I taksten fra 2021 er det notert : Støpt dekke på bad/wc med synlig plastsluk med klemringsfunksjon og tilfredstillende membran. Det antas å være tilfredsstillende membraner på vegger.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette var et dødsbo og arvingene hadde ikke dokumentasjon.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Alle gulvlister ble skiftet i stue, soverom og gang i 2021 og i den forbindelse ble det lagt nye stikkpunkt. Jeg har kun kvittering på betaling til Elektro Experten AS som gikk konkurs 17.mai 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Opphengssystemet i fyrrommet er utbedret av Oslo Celscio i 2024, ref. info fra Styret.

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Se status om drenering i styrets årsrapport.

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

Ja

Beskriv: Det ble utført vedlikehold på lyssjaktene/glassene på taket i 2024 og det har vært tett etter dette.

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

Eventuell kommentar: Se status om drenering i styrets årsrapport.

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

Nei

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

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, 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 status om drenering i styrets årsrapport.

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? Takstdokument fra 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Se status om drenering i styrets årsrapport.

---

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: 22-0211/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nedregård, Eli Eide	**2025-12-10**

Identifikasjon



Nedregård, Eli Eide



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

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0211/25 . Vår ref.: 2687-1-20 Dato: 25.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Professor Dahls Gate 53
Organisasjonsnr:	989784722
Seksjonseier:	Nedregård, Eli Eide
Medeier:	
Leilighetsnummer:	20
Adresse:	Professor Dahls Gate 51 B, 0367 OSLO
Seksjonsnummer:	20
Gnr.	215
Bnr.	285

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93369058.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: sameie har 4 stk p-plasser til utleie sammen med Professor Dahls gt 51, kontakt styret. Fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann, avtale med ista Norge AS om årlig avregning, avregningsperiode 01.07-30.06. Avregning fjernvarme, skjema for registrering av eierskifte: https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/ Vedtatt på årsmøte i 2022 at sameiet skal slås sammen med sameiet PDG 53 Felleskostnadene endres fra 01.12.2023. Bakgrunnen for økningen er som følge av at sammenslåingen av Sameiene Professor Dahls Gate 51 og Professor Dahls Gate 53 har skjedd. I den forbindelse vil økningen i felleskostnadene være på riktig nivå fra og med desember. En prosentvis økningen av felleskostnadene kan ikke spesifiseres på bakgrunn av dette.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 539,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	1 300,00	907,50 fra 01.01.2026
TV/bredbånd	529,00	
Felleskostnader	4 710,30	4 875,16 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	108,-
Fradragsberettigede kostnader:	5,-
Annen formue:	7 907,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Thomas Michael Aakerøy, e-post: professor-dahl-gate-53@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

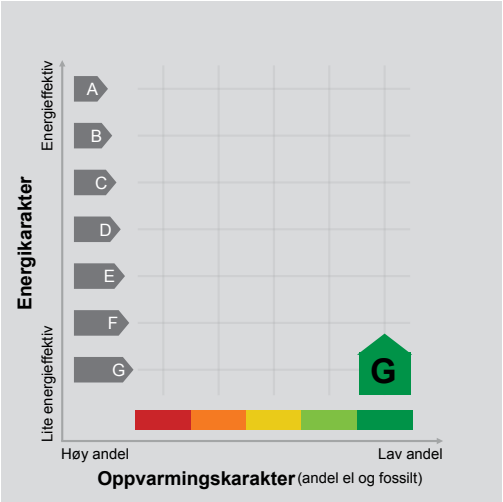
Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ENERGIATTEST

Adresse	Professor Dahls gate 51B
Postnummer	0367
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	285
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80524005
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-193660
Dato	27.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Tetting av luftlekkasjer
- Tetting av luftlekkasjer
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1937
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 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: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2687
SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 18:00, Uranienborg menighetshus (lille salen), Daas gate 19.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Parkeringssak
8. Valg av tillitsvalgte
9. Orienteringssak - Oppfølgning av sak fra Årsmøtet 2024 «Enøk».

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollvitne og protokollfører velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2687 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

Vedlegg

2. 2687 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 7

Parkeringssak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Denne saken er en gjenganger på årsmøtene. Følgende har blitt vedtatt på de ordinære årsmøtene fra 2009 – 2024 og er gjeldene for 2025: Det ble fattet vedtak om en prøveordning på 1 år hvoretter det sendes ut et tilbudsbrev til alle sameierne med en svarfrist på to uker til å melde interesse for å leie parkeringsplass i 1 år. Ved flere enn 4 interessenter fordeles plassene eter loddtrekning. Ved færre enn 4 interessenter fikk styret fullmakt til å legge ledige plasser ut på Finn til markedspris. Det skal kun være mulig å leie en plass pr seksjon og de seksjoner som får tildelt en plass er forpliktet til å leie plassen i et år. Prisen bestemmes hvert år og har tatt utgangspunkt i forårets pris justert for omtrentlig prisstigning. For 2025 er prisen 1445,- kr pr mnd.

Forslag til vedtak:

Det sendes ut et tilbudsbrev til alle sameierne med en svarfrist på to uker til å melde interesse for å leie parkeringsplass i 1 år til fastpris. Prisen fastsettes nærmere, av styret. Ved flere enn 4 interessenter fordeles plassene eter loddtrekning. Ved færre enn 4 interessenter får styret fullmakt til å legge ledige plasser ut på Finn til markedspris. Det skal kun være mulig å leie en plass pr seksjon og de seksjoner som får tildelt en plass er forpliktet til å leie plassen i et år.

Forslag til vedtak
Det sendes ut et tilbudsbrev til alle sameierne med en svarfrist på to uker til å melde interesse for å leie parkeringsplass i 1 år til fastpris. Prisen fastsettes nærmere, av styret. Ved flere enn 4 interessenter fordeles plassene eter loddtrekning. Ved færre enn 4 interessenter får styret fullmakt til å legge ledige plasser ut på Finn til markedspris. Det skal kun være mulig å leie en plass pr seksjon og de seksjoner som får tildelt en plass er forpliktet til å leie plassen i et år.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Alle seksjonseiere er velkomne til å stille til valg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Aakerøy

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingeborg Norshus
- Jarran Dolve

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aleksandr Andric

Sak 9

Orienteringssak - Oppfølgning av sak fra Årsmøtet 2024 «Enøk».

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved årsmøtet avholdt i mai 2024 ble følgende vedtak fattet:

Styret bes om å se på mulige energieffektiviseringstiltak sameiet kan iverksette samt hvilke eventuelle støtteordninger som finnes. Det settes av en kostnadsramme på inntil 50 000,- kroner for dette arbeidet.

På tidspunktet for fastsettelse av vedtaket dekket Enova 50 % av kostnaden til energikartlegging for sameier (begrenset oppad til ca. 100 000,-) og Oslo kommune de resterende 50 %. Styret søkte Enova om støtte og fikk godkjent støtte til energikartlegging. Støtten vil utbetales etterskuddsvis. Kort tid etter årsmøtet avviklet kommunen sin støtteordning så sameiet ville måtte dekke den delen selv. Styret har vært i dialog med Obos-prosjekt om hva en slik eneregikartlegging består av, hva det koster og hvordan den utformes. Prisen på en slik kartlegging lå på ca 100 000,- Styret fikk oversendt innholdsfortegnelse på en typisk energikartlegging og på bakgrunn av det bestemte styret seg for ikke å gå videre med energikartleggingen.

Styret vil her redegjøre for hvorfor det ble vurdert som lite hensiktsmessig å gå videre med kartleggingen. Første del av energikartleggingen består i en beskrivelse av bygningen med forslag til enkle tiltak som vil kunne forbedre bygningens energieffektivitet.

Sameiets bygningsmasse består av to punkthus fra 1930 tallet med yttervegger i synlig tegl og valmet tak med kalde loft. Det er naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i fasadene. De fleste av sameiets vinduer er av relativ ny dato og består av 2-lags glass. Sameiet er koblet til byens fjernvarmenett. Bygningene er på Byantikvarens gule liste.

Summen av disse punktene gjør at det er antatt lite å hente på å forsøke å høste lavt hengende frukter mtp etterisolering av bygningskroppene.

· Utvendig etterisolering av synlige teglvegger er ikke et godt eller realistisk alternativ.

· Innvendig etterisolering er et stort inngrep som medfører betydelig arbeid og arealtap i hver leilighet.

· Etterisolering av loftene er mulig, men det er en ganske stor jobb som vil redusere brukbarheten av loftene. Videre estimerer Obos-prosjekt at effekten på sameiets energiforbruk vil være nokså lav.

· Etterisolering av kjellervegger er anbefalt, og det er allerede tenkt utført i forbindelse med fremtidig dreningsprosjekt.

· Naturlig ventilasjon innebærer at det ikke er mulig å montere varmegjenvinning på en enkel måte.

· Et av Enovas mandat er å jobbe for økt tilknytning til fjernvarmenettet. Vi er allerede koblet til. Tilskuddsordningene fra Enova har så langt prioritert sameier der primærenergikilden er elektrisk for slik å frigjøre elektrisk kraft.

Neste avsnitt i Energikartleggingen tar for seg etablering av alternative energikilder, herunder solceller på tak og bergvarmepumper. Til felles for disse tiltakene er at det er snakk om store investeringskostnader. Prisen på energi er i disse dager preget av store svingninger. Regjeringen har nylig lansert ideen om fastpris på strøm. Det er nærliggende å tro at en fastpris på 40 øre pr kW/h eks mva også vil gjelde fjernvarme. I lys av dette er det vanskelig å kunne evaluere lønnsomheten i en investering i millionklassen som bergvarmpepumpe eller solceller utgjør. Styret vil derfor anbefale at sameiet, gitt at vi får muligheten, inngår en fastpris på fjernvarme tilsvarende «Norgespris» konseptet til regjeringen.

Avslutningsvis nevner Energikartleggingen til Obos-prosjekt EUs Bygningsenergidirektiv og krav til energimerking. Bygningsenergidirektivet er p.t. ikke innarbeidet i norske forskrifter. Det er derfor mye usikkerhet rundt dette.

Styret vurderte at den antatte nytteverdien av en slik Energikartlegging ville være lav for sameiet, og de 50 000,- sameiet ville måtte betale for den kunne komme til bedre bruk på andre områder.

Styret tok allikevel vedtakets intensjon om å se på områder for energieffektiviseringstiltak på alvor og har utredet følgende:

1 – Montering av vannmålere på sameiets hoved inntaksledninger.

Selv om ikke dette berører energibruk direkte ligger det muligens et potensiale for besparelse her. Dette pga kommunens beregning av vannforbruk som følger m² BRA. Som en følge av dette betaler vi et vann- og avløpsgebyr basert på et estimert forbruk av vann på ca. 4,3 millioner liter vann i året. For 2025 skal sameiet betale ca. 310 000,- i vann og avløpsgebyr. Styret har tatt kontakt med sameier i nabolaget som har montert vannmåler på hoved inntak og flere forteller at de har fått redusert kostnadene sine med opptil 30% ved å gå fra betaling etter stipulert forbruk basert på areal til å betale for faktisk, målt forbruk. Styret har innhentet pris fra rørlegger som indikerer en kostnad på omtrent 100 000,- (høsten 2024). Det er en vesentlig usikkerhet her. Skulle vannmåleren vise at man har et høyere forbruk enn det stipulerte er det ingen vei tilbake. Da har man i realiteten betalt 100 000,- for å få økt de kommunale avgiftene. Dette er lite ønskelig. Pt har ikke styret konkludert i denne saken.

2- Montering av individuelle målere for varmtvannsforbruk.

Styret har vurdert hvorvidt det vil kunne være hensiktsmessig å få montert individuelle målere på varmtvann etter modell for radiatormåling. Styret har fulgt med på sameiets energiforbruk i de periodene varmeanlegget har vært avslått for å danne seg et inntrykk av hvilke kostnader sameiet har for oppvarming av forbruksvann. I snitt bruker sameiet ca. 5000 kW/h varme i måneden når radiatorene ikke er i bruk. Dette er varmt forbruksvann til dusjing, vasking, oppvask, trappevask etc. Styret vurderer at forbruket av forbruksvann er konstant gjennom året og ikke endrer seg nevneverdig fra måned til måned. For 2024 var gjennomsnittsprisen i Oslo 60 øre pr kW/h (Historiske strømpriser - Gjennomsnitt strømpris | Fjordkraft) ink mva og nettleie. Dette betyr at sameiet hadde i 2024 en månedlig kostnad for varmt forbruksvann på kr 3000,-. Individuell måling av varmt forbruksvann medfører installasjon av måler på hvert vanninntak i hver leilighet, samt abonnement hos en tilbyder som leser av forbruket, lager regnskap og sender faktura, på samme måte som med radiatormålerne. Til sammenligning betaler sameiet årlig ca. 15 000,- til Ista for radiatorregnskap og i tillegg kommer installasjon/utskifting av målere til ca. 80 000,- hvert 8.-10.år. Totalt ca. 23 000,- i året alle kostnader inkludert. Trolig vil drift av varmtvannsmålere være noe rimeligere enn radiatormålere da det er snakk om færre målere, men installasjonskostnaden antas å være høyere, kfr. rapport nr 48/2019 NVE «*Kostnader ved individuell måling av varme og kjøling»* av Marie Haugen. Det er etter styrets vurdering et betydelig misforhold mellom kostnaden ved målingen og den totalkostnaden som skal fordeles. Trolig ville noen sameiere kunne fått redusert kostnaden sin for varmtvann, men det er sannsynlig at kostnaden til Ista eller lignende for å fordele kostanden etter forbruk ville spist opp hele besparelsen. Styret vurderer det derfor ikke som hensiktsmessig å gå videre med dette tiltaket.

3 – Montering av sirkulasjonsledning for å minimere sløsing med vann i 53.

Det har vært et tilbakevennende tema at beboere i 53 kan om morgenen oppleve å måtte la vannet renne ganske lenge før varmt vann kommer frem til tappestedet. Dette skyldes avstand til varmesentral og at varmt vann blir stående stille i rør i kjelleren gjennom natten. Den som står opp først om morgenen må derfor la vannet renne en god stund før vannet blir varmt. Det har blitt estimert at vannet må renne ca. 10 minutter før varmt vann er på plass. Etablering av en sirkulasjonsledning som konstant sirkulerer varmtvann i rør i kjelleren vil kunne redusere tiden vannet må tappes før varmtvann er på plass. Styret har innhentet pris på etablering av en slik sirkulasjonsledning. Kostnaden er estimert av VVS gruppen til ca. 190 000,-. Til sammenligning anslår Enova at et sløsende dusjhode har en kapasitet på 16 liter i minuttet. 10 minutter daglig tapping medfører at 160 liter vann om dagen sløses, noe som utgjør 58 400 liter vann i året, eller 58,4 m3 med vann. Prisen for pr m3 med vann var høsten 2024 31,35 kroner. Vanntapet utgjør derfor en teoretisk kostand for sameiet på kr 1830 i året. Etter styrets vurdering virker det ikke fornuftig å bruke 190 000,- kroner på å spare inn 1830 kroner i året. Det vil ta, gitt at finansieringen er rentefri, over 100 år før «investeringen» er nedbetalt. Videre vil en sirkulasjonsledning øke varmetapet og sameiets energikostnader, da det varme vannet som sirkulerer konstant i kjelleren nattestid vil kjøles ned og derfor måtte trenge kontinuerlig oppvarming for at det skal ha en hensikt.

Styret har funnet frem til følgende anbefalinger til enklere tiltak for energieffektivisering av eldre bygg:

1. Montere nye tettelister rundt vinduer:

Montere tettelister | Energitiltak | Enova

Dette er et enkelt tiltak alle kan gjøre selv på sine egne vinduer. Vil kunne redusere trekk og varmetap i alles leiligheter. Riksantikvarens anbefalinger for energitiltak i eldre hus har også tetting av vinduer som en av de første tiltakene man bør gjennomføre

Råd om energisparing i gamle hus - Riksantikvaren

2. Temperaturstyring. Det kommer frem av Riksantikvarens anbefaling at «temperaturstyring» er det første man bør gjøre for å få kontroll på energibruken i eldre bygg. Styret har derfor identifisert radiatorer i fellesareal og senket temperaturen der noe gjennom vinteren. Det vurderes videre å få montert nye termostater på disse radiatorene for enda bedre temperautstyring. Styret har selvsagt også ved sine tilsynsrunder på høsten lukket vinduer i fellesareal.

3. Isolering av vannrør. Isoler vannrør, spar energi og få bedre komfort | Huseierne Arbeid med montering av isolasjon på vannrør i kjelleren ble igangsatt ved Høstdugnad 2024. Dette arbeidet kan med fordel videreføres ved dugnader fremover.

Forslag til vedtak

Skal ikke voteres over.

Styrets årsrapport

Sameiets styre har siden forrige årsmøte bestått av faste styremedlemmer Anders Tvedt, Moritz Kerschbaum, Jarran Dolve og Thomas Aakerøy.

I tillegg har Ingeborg Nordhus og Alexander Andric vært varamedlemmer.

Styret har avholdt en rekke styremøter og samtlige styremedlemmer, faste som varemadlemmer, har vært invitert til å delta.

Foruten styremøtene har styret også gått flere «tilstandsrunder» for å følge opp bygningsmassen, da i perioder etter mye nedbør /snøfall.

Styret har primært jobbet med følgende saker:

1-Vedlikehold av eiendommen.

Blant annet

· Utbedring av murpuss ved innganger:

Det er i løpet av det siste året utført utbedring og maling av murpuss ved sameiets 4 innganger. Flere steder var murpussen i dårlig forfatning og preget av bom og lite hold til underlaget. Enkelte steder var pussen i sin helhet borte som resulterte i ingen overdekning av armeringsjern. I de tilfellene ble rust skrapet vekk fra armeringsjernet før ny puss ble påført. Total kostnad for dette var ca 150 000,-

· Utbedring av lekkasjer fra overlys i oppganger:

Det har tidligere vært vanninntregning fra vinduer i forbindelse med glasstak i to av sameiets oppganger. Det er utført vedlikehold av disse vinduene med rensing og skifte av pakninger. Det har ikke vært meldt om vanninntregning etter dette. Kostnad ca 25 000,-

· Utskifting og utbedring av deler i varmesentral for å redusere støy fra anlegget.

I tråd med vedtak på årsmøtet 2023 er det blitt utført arbeid for å redusere støy fra varmeanlegget i varmesentralen. Nedhengte stag for rørbæring er stedvis erstatet med gulvmonterte braketter. Vibrasjonsdemping er også påført stedvis. Kostnad ca 27 000,-

· Nye astrour er montert for utvendig belysning. De gamle fotocelleregulatorene var modne for utskifting. Samtlige utvendige lys er nå koblet til nye astrour. Kostnad ca 8000,-

· Rengjøring av takrenner. Kostnad ca 18 000,-

· Utbedring av ødelagte låskasser etter innbrudssforsøk i 53 A. Kostnad ca 10 000,-

· Beskjæring av trær langs Kirkeveien. Kostnad ca 16 000,-

Foruten overnevnte saker har styret også i varierende grad fulgt opp skader innmeldt til forsikringsselskap.

Siden forrige årsmøte har 3 saker blitt innmeldt forsikringen. Det dreier seg om en vannlekkasje i 53A, en skade på et bad i 53B og skade på sameiets avfallsskur. Saken om avfallsskuret er i skrivende stund ikke avsluttet.

2-Reforhandle avtaler.

Forsikringsselskap er byttet fra IF til Gjensidige.

Avtale med Telia for TV og Internet er reforhandlet.

Samlet besparelse for sameiet etter reforhandling/bytte utgjør ca 55 000,- kroner i året.

3- Dugnader.

Styret har siden forrige årsmøte inviterte til både vår- og høstdugnad. Eiendommen vår er ganske stor og innholdsrik, med alt fra frukttrær og utemøbler til vinduer i fellesareal, feieluker og taknedløp. Alt trenger jevnlig tilsyn og vedlikehold, og om man ønsker å holde fellesutgiftene nede er dugnad en opplagt aktivitet, foruten å være en god anledning til å treffe og bli bedre kjent med naboene sine.

I løpet av 2024 er blant annet følgende aktiviteter utført på dugnad:

· Utvendig skraping og maling av kjellervinduer i 51

· Beskjæring av kirsebærtre mot Jacob Aalls gate 2

· Beskjæring av øvrige frukttrær.

· Fuging av sprekk i kjellervegg som tidligere har resultert i vanninntregning og innmeldt forsikringssak.

· Luking/stell hage inkludert gjødsling og søppelrydding

· Påbegynt kondensisolasering av rør i kjeller i 51.

· Smurt hengsler dører fellesareal

4- Hagegruppe.

Hagegruppen v Ingeborg har videreført ansvaret for å ordne beplanting i blomsterpotter foran hver oppgangsdør. Alle har glede av de plantene og da virker det bare rett og rimelig at de bekostes av fellesskapet og ikke som tidligere, av enkelte seksjonseiere. Hagegruppen er for øvrig åpen for alle så om du ønsker å bidra er det bare å ta kontakt med styret.

5 – Julegrantenning.

Styret inviterte til tenning av julegran med pepperkaker og gløgg.

Orientering om status «Drenering».

Som de fleste er kjent med har sameiet de siste 10 årene fått skriftlige anbefalinger fra flere fagpersoner som alle anbefaler at dreneringen utbedres:

· Tilstandsrapport utført av Aase i 2015

· Rapport fra Opak i 2018

· Befaringsrapport fra Obos Prosjekt i 2020

· Skaderapport fra Rambøll i 2022 etter fuktinntregning

Frem mot sommeren 2020 arbeidet daværende styre med utarbeidelse av anbudsgrunnlag for dreneringsprosjektet. Arbeidet ble lagt i skuffen sommeren 2020 da nytt styre ble valgt etter benkeforslag ved årsmøtet. Det er derfor fremdeles knyttet usikkerhet til prosjektet, både mtp. realistisk forventet totalkostnad og tidsbruk. Dreneringsspørsmålet har tidligere bidratt til en anspent stemning i sameiet.

Å gjennomføre et prosjekt av denne størrelsen vil medføre en ikke ubetydelig jobb for sameiets styre over en lengre tidsperiode og består blant annet i-

· Beskrivelse av arbeidet som underlag for prising

· Innhenting og sammenligning av priser

· Forhandling med tilbydere

· Planlegging av prosjektets praktiske gjennomføring med valgt leverandør

· Informasjon til beboere

· Oppfølgning underveis i prosjektet

· Håndtering av uforutsette hendelser underveis

Styret har full forståelse for at sameierne har ulik økonomi, og at for enkelte sameiere kan større vedlikeholdskostnader være vanskelig.

Sameiet har imidlertid vedlikeholdsplikt for sin eiendom og bygningsmasse etter *Lov om Eierseksjoner*, og dette ansvaret er gitt til styret å forvalte på vegne av sameiet.

Styret har diskutert spørsmål om vedlikehold generelt og er enige i noen prinsipielle føringer for utøvelse av styrearbeidet. Styret skal lytte til eksterne fagfolk, styret skal støtte seg på arbeid tidligere styrer har gjort og sittende styre skal også bidra med arbeid som fremtidige styrer vil ha nytte av. Dette for å bidra til kontinuitet i vedlikehold og drift av sameiet, og for å lette arbeidsbøren for fremtidige styrer.

Sittende styre har de to siste årene fulgt fuktsituasjonen i kjelleren tett. Status på kjellersituasjonen nå er at selv om deler av kjelleren fremstår som tørr, har andre tegn på fukt. I bodarealer under 51 er det muggdannelser på oppbevarte gjenstander. Muggdannelser har tidligere oppstått i kjelleren i 53 også. Det har i løpet av vinteren vært lukt som tyder på fukt og mugg i begge kjellere. Vanninntrenging i kjeller ved fyrrom og vaskerom i 51 forekommer relativt regelmessig. Vi vet også at det er en gjennomgående sprekk i kjellerveggen i 53 som ble innmeldt forsikringsselskap av tidligere styre. Denne sprekken er forsøkt provisorisk tettet fra innsiden. Veggens tilstand på utsiden kjenner vi ikke til. Asfalten foran inngangene er fremdeles preget av setninger og telehiv med oppsprekkinger og sluk som ikke står på laveste punkt. Terrenget rundt sameiets bygninger faller mot bygningene og leder derfor vann til kjellerveggene våre. Styret har i realiteten to valg i denne saken:

A – forsiktig puste liv i prosjektet igjen og ta sikte på å legge frem et forslag til sameiet som innebærer oppstart / gjennomføring av prosjektet i løpet av de nærmeste 2-4 årene.

Eller

B – fortsette som tidligere, følge med på situasjonen og satse på at det går greit noen år til

Styret vurderer alternativ A som det mest ansvarlige på sameiets vegne. Siden vi nå tilkjennegir vår vurdering i saken og samtidig legger prosjektet litt frem i tid, håper styret at det vil gi alle i sameiet muligheten til allerede nå å kunne forberede seg på den kostnaden som vil komme.

Styret håper at de fleste sameierne ser det større bildet mtp ansvarlig vedlikehold av vår felles eiendom. Videre håper vi at de fleste også ser nytteverdien av at styrene arbeider langsiktig og med kontinuitet i møte med slike store prosjekter, for slik å bidra til å fordele belastningen ved prosjektet over flere styrer.

Dette til orientering.

SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53
ORG.NR. 989 784 722, KUNDENR. 2687

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 470 404	1 143 919	1 467 800	1 626 900
Andre inntekter	3	7 613	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 478 017**	**1 143 919**	**1 467 800**	**1 626 900**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-7 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-12 210	-7 013	-15 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-70 000	-80 061	-92 000	-75 000
Konsulenthonorar	7	-2 183	-78 080	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-268 530	-176 027	-150 000	-250 000
Forsikringer		-154 235	-161 622	-176 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-401 287	-342 898	-450 000	-469 000
Energi/fyring	10	-15 469	-14 416	-6 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 220	-194 504	-201 000	-218 000
Andre driftskostnader	11	-192 602	-204 114	-223 000	-234 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 371 376**	**-1 304 374**	**-1 379 000**	**-1 530 000**
DRIFTSRESULTAT		**106 641**	**-160 455**	**88 800**	**96 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 417	2 181	0	0
Finanskostnader	13	-102	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 315**	**2 181**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**108 956**	**-158 274**	**88 800**	**96 900**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		108 956	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-158 274		

SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53
ORG.NR. 989 784 722, KUNDENR. 2687

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	-24 789
Forskuddsbetalte kostnader		53 665	173 641
Driftskonto OBOS-banken		434 600	148 046
Sparekonto OBOS-banken		1	1
SUM OMLØPSMIDLER		**488 265**	**296 899**
SUM EIENDELER		**488 265**	**296 899**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		176 242	67 286
SUM EGENKAPITAL		**176 242**	**67 286**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 814	51 033
Leverandørgjeld		111 046	90 436
Energiavregning	14	142 164	88 038
Annen kortsiktig gjeld		0	105
SUM KORTSIKTIG GJELD		**312 024**	**229 612**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**488 265**	**296 899**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Sameiet Professor Dahls Gate 51 Og 53

Thomas Michael Aakerøy Moritz W. Farran Kerschbaum Anders Tvedt

Jarran Mustaparta-Dolve

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 200 024
Tv/bredbånd	200 880
Parkering	65 300
Vaksemaskin i fellesvaskeri	4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 470 404**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Dugnadsbidrag	7 470
Opprydding kundereskontro	143
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 613**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.
I tillegg har styret fått dekket middag og gave for kr 1 827, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 210.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 183**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-160 085
Drift/vedlikehold VVS	-50 302
Drift/vedlikehold elektro	-17 685
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 951
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 797
Kostnader dugnader	-12 710
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-268 530**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-268 891
Feieavgift	-1 904
Renovasjonsavgift	-130 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-401 287**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-15 469
SUM ENERGI / FYRING	**-15 469**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-9 617
Annen leiekostnad	-735
Annet driftsmateriale	-1 423
Vaktmestertjenester	-123 784
Renhold ved firmaer	-50 292
Andre fremmede tjenester	-467
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 827
Andre kontorkostnader	-100
Bank- og kortgebyr	-2 356
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-192 602**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter driftskonto i OBOS-banken	2 157
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	260
SUM FINANSINNTEKTER	**2 417**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-102
SUM FINANSKOSTNADER	**-102**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto juli-desember 2024)	-285 606
SUM INNTEKTER	**-285 606**
KOSTNADER	
Fjernvarme (juli-desember 2024)	153 162
SUM KOSTNADER	**153 162**
Honorar OBOS (faktureres fra OBOS Eiendomsforvaltning til sameiet i 2025)	-9 720
SUM ENERGIAVREGNING	**-142 164**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GIVDU-LE84H-1GWKS-FB7E8-X4ISN-U0MBE

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-18 14:06:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GIVDU-LE84H-1GWK5-FB7E8-X4ISN-U0MBE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53
ORG.NR. 989 784 722, KUNDENR. 2687

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 470 404	1 143 919	1 467 800	1 626 900
Andre inntekter	3	7 613	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 478 017**	**1 143 919**	**1 467 800**	**1 626 900**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-7 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-12 210	-7 013	-15 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-70 000	-80 061	-92 000	-75 000
Konsulenthonorar	7	-2 183	-78 080	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-268 530	-176 027	-150 000	-250 000
Forsikringer		-154 235	-161 622	-176 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-401 287	-342 898	-450 000	-469 000
Energi/fyring	10	-15 469	-14 416	-6 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 220	-194 504	-201 000	-218 000
Andre driftskostnader	11	-192 602	-204 114	-223 000	-234 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 371 376**	**-1 304 374**	**-1 379 000**	**-1 530 000**
DRIFTSRESULTAT		**106 641**	**-160 455**	**88 800**	**96 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 417	2 181	0	0
Finanskostnader	13	-102	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 315**	**2 181**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**108 956**	**-158 274**	**88 800**	**96 900**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		108 956	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-158 274		

SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53
ORG.NR. 989 784 722, KUNDENR. 2687

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	-24 789
Forskuddsbetalte kostnader		53 665	173 641
Driftskonto OBOS-banken		434 600	148 046
Sparekonto OBOS-banken		1	1
SUM OMLØPSMIDLER		**488 265**	**296 899**
SUM EIENDELER		**488 265**	**296 899**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		176 242	67 286
SUM EGENKAPITAL		**176 242**	**67 286**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 814	51 033
Leverandørgjeld		111 046	90 436
Energiavregning	14	142 164	88 038
Annen kortsiktig gjeld		0	105
SUM KORTSIKTIG GJELD		**312 024**	**229 612**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**488 265**	**296 899**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Sameiet Professor Dahls Gate 51 Og 53

Thomas Michael Aakerøy Moritz W. Farran Kerschbaum Anders Tvedt

Jarran Mustaparta-Dolve

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 200 024
Tv/bredbånd	200 880
Parkering	65 300
Vaksemaskin i fellesvaskeri	4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 470 404**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Dugnadsbidrag	7 470
Opprydding kundereskontro	143
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 613**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.
I tillegg har styret fått dekket middag og gave for kr 1 827, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 210.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 183**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-160 085
Drift/vedlikehold VVS	-50 302
Drift/vedlikehold elektro	-17 685
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 951
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 797
Kostnader dugnader	-12 710
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-268 530**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-268 891
Feieavgift	-1 904
Renovasjonsavgift	-130 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-401 287**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-15 469
SUM ENERGI / FYRING	**-15 469**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-9 617
Annen leiekostnad	-735
Annet driftsmateriale	-1 423
Vaktmestertjenester	-123 784
Renhold ved firmaer	-50 292
Andre fremmede tjenester	-467
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 827
Andre kontorkostnader	-100
Bank- og kortgebyr	-2 356
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-192 602**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter driftskonto i OBOS-banken	2 157
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	260
SUM FINANSINNTEKTER	**2 417**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-102
SUM FINANSKOSTNADER	**-102**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto juli-desember 2024)	-285 606
SUM INNTEKTER	**-285 606**
KOSTNADER	
Fjernvarme (juli-desember 2024)	153 162
SUM KOSTNADER	**153 162**
Honorar OBOS (faktureres fra OBOS Eiendomsforvaltning til sameiet i 2025)	-9 720
SUM ENERGIAVREGNING	**-142 164**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Resultatanalyse 2024
Sameiet Professor Dahls Gate 51 Og 53

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 470 404	1 467 800	-2 604	0 %
Andre inntekter	7 613	0	-7 613	100 %
Sum driftsinntekter	**1 478 017**	**1 467 800**	**-10 217**	**-1 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-5 640	-6 000	-360	6 %
Styrehonorar	-40 000	-40 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-12 210	-15 000	-2 790	19 %
Forretningsførerhonorar	-70 000	-92 000	-22 000	24 %
Konsulenthonorar	-2 183	-20 000	-17 817	89 %
Drift og vedlikehold	-268 530	-150 000	118 530	-79 %
Forsikringer	-154 235	-176 000	-21 765	12 %
Kommunale avgifter	-401 287	-450 000	-48 713	11 %
Energi/fyring	-15 469	-6 000	9 469	-158 %
TV-anlegg/bredbånd	-209 220	-201 000	8 220	-4 %
Andre driftskostnader	-192 602	-223 000	-30 398	14 %
Sum driftskostnader	**-1 371 376**	**-1 379 000**	**-7 624**	**1 %**
Driftsresultat	**106 641**	**88 800**	**-17 841**	**-20 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	2 417	0	-2 417	100 %
Finanskostnader	-102	0	102	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**2 315**	**0**	**-2 315**	**100 %**
Årsresultat	**108 956**	**88 800**	**-20 156**	**-23 %**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 2687 **Selskapsnavn:** SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53

Organisasjonsnummer: 989784722
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Uranienborg menighetshus (lille salen), Daas gate 19.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Ole Vegard Tveita velges som møteleder

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Protokollvitne ble Aleksander Andric og protokollfører ble Ole Vegard Tveita

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 50 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Parkeringssak

Denne saken er en gjenganger på årsmøtene. Følgende har blitt vedtatt på de ordinære årsmøtene fra 2009 – 2024 og er gjeldene for 2025: Det ble fattet vedtak om en prøveordning på 1 år hvoretter det sendes ut et tilbudsbrev til alle sameierne med en svarfrist på to uker til å melde interesse for å leie parkeringsplass i 1 år. Ved flere enn 4 interessenter fordeles plassene eter loddtrekning. Ved færre enn 4 interessenter fikk styret fullmakt til å legge ledige plasser ut på Finn til markedspris. Det skal kun være mulig å leie en plass pr seksjon og de seksjoner som får tildelt en plass er forpliktet til å leie plassen i et år. Prisen bestemmes hvert år og har tatt utgangspunkt i forårets pris justert for omtrentlig prisstigning. For 2025 er prisen 1445,- kr pr mnd.

Forslag til vedtak:

Det sendes ut et tilbudsbrev til alle sameierne med en svarfrist på to uker til å melde interesse for å leie parkeringsplass i 1 år til fastpris. Prisen fastsettes nærmere, av styret. Ved flere enn 4 interessenter fordeles plassene eter loddtrekning. Ved færre enn 4 interessenter får styret fullmakt til å legge ledige plasser ut på Finn til markedspris. Det skal kun være mulig å leie en plass pr seksjon og de seksjoner som får tildelt en plass er forpliktet til å leie plassen i et år.

> **Forslag til vedtak:**
> Det sendes ut et tilbudsskriv til alle sameierne via vibbo med en svarfrist på to uker til å melde interesse for å leie parkeringsplass i 1 år til fastpris. Prisen fastsettes nærmere, av styret. Ved flere enn 4 interessenter fordeles plassene eter loddtrekning. Ved færre enn 4 interessenter får styret fullmakt til å legge ledige plasser ut på Finn til markedspris. Det skal kun være mulig å leie en plass pr seksjon og de seksjoner som får tildelt en plass er forpliktet til å leie plassen i et år.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Alle seksjonseiere er velkomne til å stille til valg

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Aakerøy

Følgende stilte til valg:
Thomas Aakerøy

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jarran Dolve
Ingeborg Norshus

Følgende stilte til valg:
Jarran Dolve
Ingeborg Norshus

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Aleksandr Andric

Følgende stilte til valg:
Aleksandr Andric

9. Orienteringssak - Oppfølgning av sak fra Årsmøtet 2024 «Enøk».

Ved årsmøtet avholdt i mai 2024 ble følgende vedtak fattet:

Styret bes om å se på mulige energieffektiviseringstiltak sameiet kan iverksette samt hvilke eventuelle støtteordninger som finnes. Det settes av en kostnadsramme på inntil 50 000,- kroner for dette arbeidet.

På tidspunktet for fastsettelse av vedtaket dekket Enova 50 % av kostnaden til energikartlegging for sameier (begrenset oppad til ca. 100 000,-) og Oslo kommune de resterende 50 %. Styret søkte Enova om støtte og fikk godkjent støtte til energikartlegging. Støtten vil utbetales etterskuddsvis. Kort tid etter årsmøtet avviklet kommunen sin støtteordning så sameiet ville måtte dekke den delen selv. Styret har vært i dialog med Obos-prosjekt om hva en slik eneregikartlegging består av, hva det koster og hvordan den utformes. Prisen på en slik kartlegging lå på ca 100 000,- Styret fikk oversendt innholdsfortegnelse på en typisk energikartlegging og på bakgrunn av det bestemte styret seg for ikke å gå videre med energikartleggingen.

Styret vil her redegjøre for hvorfor det ble vurdert som lite hensiktsmessig å gå videre med kartleggingen. Første del av energikartleggingen består i en beskrivelse av bygningen med forslag til enkle tiltak som vil kunne forbedre bygningens energieffektivitet.

Sameiets bygningsmasse består av to punkthus fra 1930 tallet med yttervegger i synlig tegl og valmet tak med kalde loft. Det er naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i fasadene. De fleste av sameiets vinduer er av relativ ny dato og består av 2-lags glass. Sameiet er koblet til byens fjernvarmenett. Bygningene er på Byantikvarens gule liste.

Summen av disse punktene gjør at det er antatt lite å hente på å forsøke å høste lavt hengende frukter mtp etterisolering av bygningskroppene.

· Utvendig etterisolering av synlige teglvegger er ikke et godt eller realistisk alternativ.

· Innvendig etterisolering er et stort inngrep som medfører betydelig arbeid og arealtap i hver leilighet.

Transaksjon 09222115557547416459 Signert AA

· Etterisolering av loftene er mulig, men det er en ganske stor jobb som vil redusere brukbarheten av loftene. Videre estimerer Obos-prosjekt at effekten på sameiets energiforbruk vil være nokså lav.

· Etterisolering av kjellervegger er anbefalt, og det er allerede tenkt utført i forbindelse med fremtidig dreningsprosjekt.

· Naturlig ventilasjon innebærer at det ikke er mulig å montere varmegjenvinning på en enkel måte.

· Et av Enovas mandat er å jobbe for økt tilknytning til fjernvarmenettet. Vi er allerede koblet til. Tilskuddsordningene fra Enova har så langt prioritert sameier der primærenergikilden er elektrisk for slik å frigjøre elektrisk kraft.

Neste avsnitt i Energikartleggingen tar for seg etablering av alternative energikilder, herunder solceller på tak og bergvarmepumper. Til felles for disse tiltakene er at det er snakk om store investeringskostnader. Prisen på energi er i disse dager preget av store svingninger. Regjeringen har nylig lansert ideen om fastpris på strøm. Det er nærliggende å tro at en fastpris på 40 øre pr kW/h eks mva også vil gjelde fjernvarme. I lys av dette er det vanskelig å kunne evaluere lønnsomheten i en investering i millionklassen som bergvarmpepumpe eller solceller utgjør. Styret vil derfor anbefale at sameiet, gitt at vi får muligheten, inngår en fastpris på fjernvarme tilsvarende «Norgespris» konseptet til regjeringen.

Avslutningsvis nevner Energikartleggingen til Obos-prosjekt EUs Bygningsenergidirektiv og krav til energimerking. Bygningsenergidirektivet er p.t. ikke innarbeidet i norske forskrifter. Det er derfor mye usikkerhet rundt dette.

Styret vurderte at den antatte nytteverdien av en slik Energikartlegging ville være lav for sameiet, og de 50 000,- sameiet ville måtte betale for den kunne komme til bedre bruk på andre områder.

Styret tok allikevel vedtakets intensjon om å se på områder for energieffektiviseringstiltak på alvor og har utredet følgende:

1 – Montering av vannmålere på sameiets hoved inntaksledninger.

Selv om ikke dette berører energibruk direkte ligger det muligens et potensiale for besparelse her. Dette pga kommunens beregning av vannforbruk som følger m² BRA. Som en følge av dette betaler vi et vann- og avløpsgebyr basert på et estimert forbruk av vann på ca. 4,3 millioner liter vann i året. For 2025 skal sameiet betale ca. 310 000,- i vann og avløpsgebyr. Styret har tatt kontakt med sameier i nabolaget som har montert vannmåler på hoved inntak og flere forteller at de har fått redusert kostnadene sine med opptil 30% ved å gå fra betaling etter stipulert forbruk basert på areal til å betale for faktisk, målt forbruk. Styret har innhentet pris fra rørlegger som indikerer en kostnad på omtrent 100 000,- (høsten 2024). Det er en vesentlig usikkerhet her. Skulle vannmåleren vise at man har et høyere forbruk enn det stipulerte er det ingen vei tilbake. Da har man i realiteten betalt 100 000,- for å få økt de kommunale avgiftene. Dette er lite ønskelig. Pt har ikke styret konkludert i denne saken.

2- Montering av individuelle målere for varmtvannsforbruk.

Styret har vurdert hvorvidt det vil kunne være hensiktsmessig å få montert individuelle målere på varmtvann etter modell for radiatormåling. Styret har fulgt med på sameiets energiforbruk i de periodene varmeanlegget har vært avslått for å danne seg et inntrykk av hvilke kostnader sameiet har for oppvarming av forbruksvann. I snitt bruker sameiet ca. 5000 kW/h varme i måneden når radiatorene ikke er i bruk. Dette er varmt forbruksvann til dusjing, vasking, oppvask, trappevask etc. Styret vurderer at forbruket av forbruksvann er konstant gjennom året og ikke endrer seg nevneverdig fra måned til måned. For 2024 var gjennomsnittsprisen i Oslo 60 øre pr kW/h (Historiske strømpriser - Gjennomsnitt strømpris | Fjordkraft) ink mva og nettleie. Dette betyr at sameiet hadde i 2024 en månedlig kostnad for varmt forbruksvann på kr 3000,-. Individuell måling av varmt forbruksvann medfører installasjon av måler på hvert vanninntak i hver leilighet, samt abonnement hos en tilbyder som leser av forbruket, lager regnskap og sender faktura, på samme måte som med

Transaksjon 09222115557547416459 Signert AA

radiatormålerne. Til sammenligning betaler sameiet årlig ca. 15 000,- til Ista for radiatorregnskap og i tillegg kommer installasjon/utskifting av målere til ca. 80 000,- hvert 8.-10.år. Totalt ca. 23 000,- i året alle kostnader inkludert. Trolig vil drift av varmtvannsmålere være noe rimeligere enn radiatormålere da det er snakk om færre målere, men installasjonskostnaden antas å være høyere, kfr. rapport nr 48/2019 NVE «*Kostnader ved individuell måling av varme og kjøling»* av Marie Haugen. Det er etter styrets vurdering et betydelig misforhold mellom kostnaden ved målingen og den totalkostnaden som skal fordeles. Trolig ville noen sameiere kunne fått redusert kostnaden sin for varmtvann, men det er sannsynlig at kostnaden til Ista eller lignende for å fordele kostanden etter forbruk ville spist opp hele besparelsen. Styret vurderer det derfor ikke som hensiktsmessig å gå videre med dette tiltaket.

3 – Montering av sirkulasjonsledning for å minimere sløsing med vann i 53.

Det har vært et tilbakevennende tema at beboere i 53 kan om morgenen oppleve å måtte la vannet renne ganske lenge før varmt vann kommer frem til tappestedet. Dette skyldes avstand til varmesentral og at varmt vann blir stående stille i rør i kjelleren gjennom natten. Den som står opp først om morgenen må derfor la vannet renne en god stund før vannet blir varmt. Det har blitt estimert at vannet må renne ca. 10 minutter før varmt vann er på plass. Etablering av en sirkulasjonsledning som konstant sirkulerer varmtvann i rør i kjelleren vil kunne redusere tiden vannet må tappes før varmtvann er på plass. Styret har innhentet pris på etablering av en slik sirkulasjonsledning. Kostnaden er estimert av VVS gruppen til ca. 190 000,-. Til sammenligning anslår Enova at et sløsende dusjhode har en kapasitet på 16 liter i minuttet. 10 minutter daglig tapping medfører at 160 liter vann om dagen sløses, noe som utgjør 58 400 liter vann i året, eller 58,4 m3 med vann. Prisen for pr m3 med vann var høsten 2024 31,35 kroner. Vanntapet utgjør derfor en teoretisk kostand for sameiet på kr 1830 i året. Etter styrets vurdering virker det ikke fornuftig å bruke 190 000,- kroner på å spare inn 1830 kroner i året. Det vil ta, gitt at finansieringen er rentefri, over 100 år før «investeringen» er nedbetalt. Videre vil en sirkulasjonsledning øke varmetapet og sameiets energikostnader, da det varme vannet som sirkulerer konstant i kjelleren nattestid vil kjøles ned og derfor måtte trenge kontinuerlig oppvarming for at det skal ha en hensikt.

Styret har funnet frem til følgende anbefalinger til enklere tiltak for energieffektivisering av eldre bygg:

1. Montere nye tettelister rundt vinduer:

Montere tettelister | Energitiltak | Enova

Dette er et enkelt tiltak alle kan gjøre selv på sine egne vinduer. Vil kunne redusere trekk og varmetap i alles leiligheter. Riksantikvarens anbefalinger for energitiltak i eldre hus har også tetting av vinduer som en av de første tiltakene man bør gjennomføre

Råd om energisparing i gamle hus - Riksantikvaren

2. Temperaturstyring. Det kommer frem av Riksantikvarens anbefaling at «temperaturstyring» er det første man bør gjøre for å få kontroll på energibruken i eldre bygg. Styret har derfor identifisert radiatorer i fellesareal og senket temperaturen der noe gjennom vinteren. Det vurderes videre å få montert nye termostater på disse radiatorene for enda bedre temperautstyring. Styret har selvsagt også ved sine tilsynsrunder på høsten lukket vinduer i fellesareal.

3. Isolering av vannrør. Isoler vannrør, spar energi og få bedre komfort | Huseierne Arbeid med montering av isolasjon på vannrør i kjelleren ble igangsatt ved Høstdugnad 2024. Dette arbeidet kan med fordel videreføres ved dugnader fremover.

Forslag til vedtak:
Skal ikke voteres over.

✓ **Vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2687
SE Professor Dahls Gt.51 og 53

Velkommen til årsmøte i SE Professor Dahls Gt.51 og 53

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

22. mai 2024 kl. 18:00, Tidemandstuen i Tidemands gate 44.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Hjertestarter
7. Enøk.
8. Husordensregler.
9. Tilrettelegging for innvendig sykkelparkering
10. Støy fra varmeanlegg
11. Parkering
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SE Professor Dahls Gt.51 og 53

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jarran Mustaparta-Dolve foreslås som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Protokollvitne velges blandt de fremmøtte

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2687 vedlegg sak 4.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000

Sak 6

Hjertestarter

Forslag fremmet av:
Marianne Furevold-Boland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om at sameiet investerer i en hjertestarter. Dette er ingen billig investering, i penger, men kanskje i liv.

Styrets innstilling

Styret har vært litt usikker på denne saken og dermed drøftet den med Obos som peker på følgende: Kjennskap til bruk av hjertestartere må være et et kollektivt ansvar og at styret på ingen måte står ansvarlig for bruk av hjertestarteren. Skal beboerne / seksjonseierne frivillig dra på kurs i bruk av hjertestarteren? Det må og avklares hvor mange hjertestartere sameiet skal anskaffe, og hvordan de skal oppbevares. Hensikten er vel at de skal være lett tilgjengelig ved behov samtidig som de er kostbare og bør derfor sikres mot tyveri.

I lys av kommentarene fra Obos er styret av den oppfatning at ovennevnte spørsmål bør drøftes og avklares før sameiet kollektivt går til anskaffelse av hjertestartere. Saken har ikke et forslag til vedtak, så styret forstår det slik at dette er en sak til diskusjon som vil kunne lede til et fremtidig vedtak, fremfor et konkret forslag om at sameiet skal gå til anskaffelse av hjertestartere nå.

Pris pr hjertestarter ligger rundt kr 14 000,- ink mva etter det styret erfarer..

Forslag til vedtak

Innkjøp av hjertestarter godkjennes

Sak 7

Enøk.

Forslag fremmet av:
Ellen Leite Haugen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at styret ser på muligheter for å oppnå energiforbedringer i sameiet. Det bør undersøkes om der er støtteordninger fra enova eller lignende som kan benyttes. Områder som styret bør se på er feks varmetap fra vinduer, problematikk rundt vannforbruk varmtvann (tapper mye vann før varmtvann kommer), alternative strømkilder etc. Det bør settes av et budsjett på inntil 50.000 slik at ekstern kompetanse kan hentes.

Forslag til vedtak

Styret bes om å se på mulige energieffektiviseringstiltak sameiet kan iverksette samt hvilke eventuelle støtteordninger som finnes. Det settes av en kostnadsramme på inntil 50 000,- kroner for dette arbeidet.
Kommentar fra styret: Styret stiller seg bak forslaget om å se på mulige energieffektiviseringstiltak, spesielt i lys av de siste års høye energipriser. Innkjøp av rådgivningstjenester for ENØK-tiltak er ikke medtatt i årets budsjett, så dette vil måtte finansieres med innkreving av kapital fra seksjonseierne.

Sak 8

Husordensregler.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets husordensregler ble sist vedtatt ved styremøte 11.05.1998 og er et standardformular fra daværende *Huseiernes Servicesenter* datert 1984. Ordlyden i husordensreglene fremstår etter styrets syn som noe utdatert. Blant annet er det forbudt å bruke spiker til oppheng av bilder i leilighetene (punkt 8), det er krav om at vaskemaskiner skal godkjennes av vannverket før installasjon i leilighet (punkt 9) og at i tidsrommet 16 til 18 er det totalforbud mot musikk i sameiet (punkt 12). Styrets forslag til nye husordensregler er et standardformular som etter styrets vurdering ikke byr på store kontroverser. De er vedlagt her, se vedlegg i saken.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar nye husordensregler for sameiet.

Vedlegg

2. Vedlegg_XX_Utkast husordensregler.pdf

Sak 9

Tilrettelegging for innvendig sykkelparkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har over lengre tid blitt ytret ønske om å tilrettelegge for enklere adkomst til kjeller med sykler. Sykkeltyverier inntreffer dessverre regelmessig fra våre utendørs stativer. El-sykler blir stadig vanligere, de er kostbare og ganske tunge, og det kan by på utfordringer å daglig flytte dem opp og ned fra kjelleren. Styret forslår derfor å montere ramper i samtlige oppganger, fra inngangsnivå ned til kjeller. For 53A, 51A og 51B foreslås det nedfellbare ramper der rampene er skrudd til vegg og utstyrt med vippemekanisme slik at de tar liten plass når de ikke er i bruk. For 53B, der trapp ikke står i forbindelse med vegg, foreslås det rampe uten vippemekanisme.

Prisestimat for ramper + montering basert på pris fra leverandør tilsier ca ca 12 000,- kroner pr oppgang, totalt 48 000,- for sameiet. Videre foreslår styret at det avsettes spesifikke arealer i kjeller i forbindelse med hver oppgang for oppbevaring av sykler. Dette gjøres i forbindelse med dugnad i sameiet. Innkjøp og montering av sykkelramper er ikke medtatt i årets budsjett, så dette vil måtte finansieres med innkreving av kapital fra seksjonseierne.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar å etablere nedfellbare sykkelramper i hver oppgang. Antatt total kostnadsramme på 48 000,- kroner som finansieres ved kapitalinnkreving fra seksjonseierne. I forbindelse med dugnad avsettes areal for sykkelparkering for hver oppgang i kjellere.

Sak 10

Støy fra varmeanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som følge av varmeanlegget i kjelleren av 51B er det for høye støyverdier i oppholdsrommene i leiligheten over. Styret har vært i kontakt med Hafslund som drifter anlegget. De har vært på befaring og det har blitt gjort støymålinger og Hafslund er enige i at det må gjøres tiltak.

Lyden ledes hovedsakelig direkte via opphengssystemet for rørene i kjelleren gjennom konstruksjon/dekket. Hafslund bekoster derfor oppgradering av innfesting av opphengssystemet av primærside og supplering av dempere under stativ for ventil/elektronikk. Dette arbeidet utføres i løpet av våren.

Utover dette har Hafslund anbefalt følgende tiltak om tilstrekkelig resultat ikke oppnås:

- isolere i himling med rockwoll/lyddempende plater
- bytte rørisolasjon
- bytte opphengsfester på sekundæranlegget

Styret forventer at Hafslunds oppgradering vil være tilstrekkelig. Dersom akseptable lydnivåer ikke oppnås med dette, ber styret generalforsamlingen for ordens skyld om tillatelse til å følge opp med de overnevnte tiltakene innenfor en kostnadsramme på 50 000 kr. Antatt total kostnadsramme på 50 000,- kroner finansieres ved kapitalinnkreving fra seksjonseierne da dette ikke er medtatt i årets budsjett.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utføre støydempende tiltak innenfor en kostnadsramme på 50 000,- kroner dersom tiltak fra Hafslund ikke har ønsket effekt på støysituasjonen i overliggende leilighet.

Sak 11

Parkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Denne saken er en gjenganger på årsmøtene. Følgende har blitt vedtatt på de ordinære årsmøtene fra 2009 – 2023 og er gjeldene for 2024: Det ble fattet vedtak om en prøveordning på 1 år hvoretter det sendes ut et tilbudsbrev til alle sameierne med en svarfrist på to uker til å melde interesse for å leie parkeringsplass i 1 år. Ved flere enn 4 interessenter fordeles plassene etter loddtrekning. Ved færre enn 4 interessenter fikk styre fullmakt til å legge ledige plasser ut på Finn til markedspris. Det skal kun være mulig å leie en plass pr seksjon og de seksjoner som får tildelt en plass er forpliktet til å leie plassen i et år. Prisen bestemmes hvert år og har tatt utgangspunkt i fjorårets pris justert for omtrentlig prisstigning. For 2024 er prisen 1375,- kr pr mnd.

Forslag til vedtak

Det sendes ut et tilbudsbrev til alle sameierne med en svarfrist på to uker til å melde interesse for å leie parkeringsplass i 1 år til fastpris. Prisen fastsettes nærmere, av styret. Ved flere enn 4 interessenter fordeles plassene etter loddtrekning. Ved færre enn 4 interessenter får styret fullmakt til å legge ledige plasser ut på Finn til markedspris. Det skal kun være mulig å leie en plass pr seksjon og de seksjoner som får tildelt en plass er forpliktet til å leie plassen i et år.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem 2 år

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 2 år.
- Varamedlem 2 år,

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Michael Aakerøy	Professor Dahls Gate 53 A
Styremedlem	Jarran Dolve	Professor Dahls Gate 53 A
Styremedlem	Moritz Kerschbaum	Professor Dahls Gate 51 B
Styremedlem	Anders Tvedt	Professor Dahls Gate 51 A
Varamedlem	Aleksander Andric	Professor Dahls Gate 53 B
Varamedlem	Ingeborg Norshus	Professor Dahls Gate 53 B

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om SE Professor Dahls Gt.51 og 53
Sameiet består av 27 seksjoner.
SE Professor Dahls Gt.51 og 53 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989784722, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
215 285

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

SE Professor Dahls Gt.51 og 53 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Oslo. 14.02.2024

Sameiets styre har siden forrige årsmøte bestått av faste styremedlemmer Anders Tvedt, Moritz Kerschbaum, Jarran Dolve og Thomas Aakerøy. I tillegg har Ingeborg Nordhus og Alexander Andric vært varamedlemmer. Styret har avholdt en rekke styremøter (7 pr medio februar), og samtlige styremedlemmer, faste som varamedlemmer, har vært invitert til å delta. Foruten styremøtene har det også vært avholdt felles befaring av eiendommen for hele styret i tråd med anbefalingene fra Huseiernes Landsforbund, samt flere «tilstands» befaringer i løpet av året, da gjerne i perioder med mye nedbør eller kulde. Dette med tanke på å overvåke fuktsituasjonen i kjellerene og dreneringsspørsmålet.

Styret har primært jobbet med følgende saker:
1- ferdigstillelse av sammenslåingen av sameiene.
Etter at eiendommene var formelt sammenslått i Statens Kartverk gjensto arbeidet med å slå de juridiske sameiene sammen I Brønnøysundregistrene, hos Obos, opprette felles Vibbo-side og overføre data og dokumenter til denne.
2-Reforhandle avtaler.

Nå som vi er 1 sameie har styret begynt å reforhandle avtaler der sammenslåingen antas å kunne gi lavere innkjøpskostnader for sameiet fremover, herunder forsikringspremie. Styret har informert IF om sammenslåingen og allerede har årlig forsikringspremie blitt noe redusert. I tillegg har styret benyttet seg av tjenesten Obos tilbyr med å bistå med å innhente priser fra andre forsikringsselskap. I skrivende stund er prosessen igangsatt, men ingen priser er foreløpig kommet inn. Sameiet har i en rekke år kjøpt «vintervaktmestertjenester» fra to ulike tilbydere, VBR og Vaktmesterkompaniet. Det viser seg at det har vært noen uklarheter i grensesnittet mellom de to, så styret har besluttet fra vintersesongen 2024/2025 å samle alt hos VBR. VBR leverer allerede de fleste vaktmestertjenestene til sameiet og gjør etter styrets vurdering en god jobb.

3- avslutte igangsatte prosjekter.
Styret har ferdigstilt montering av nye utelamper, bestilt av tidligere styre. I den forbindelse har det vært noen problemer med lamper som ikke fungerer optimalt og dessverre har elektriker måtte komme flere ganger for å utbedre. Den ene lampen var også defekt og måtte byttes kort tid etter montering. I forbindelse med montering av utelamper ble det også bestilt 2 utvendige stikkontakter, en på hvert bygg.

4- vedlikehold.
Ved tilstandsbefaring i høst ble det avdekket skader på et stort bjørketre. Trepleier ble tilkalt, men treet ble anbefalt felt da arborist regnet med at det var angrepet av rotråte og ikke ville overleve høststormer. I løpet av den uken som gikk fra arborist var på befaring til felling ble utført ble treet gradvis skjevere og la seg til slutt ut over taket på PD 53. Det ble også bestilt beskjæring av andre store trær på eiendommen da trepleierne først var her. Dette blant annet etter henvendelse fra sameiet Kirkeveien 67. Totalt kom kostnaden for trefelling og beskjæring på omtrent 80 000,- kroner.

Varmeanlegget har krevd en del oppfølging fra styrets side gjennom vinteren. Flere seksjoner opplevde dårlig effekt i radiatorene og enkelte var også plaget av støy. Styret tilbakestilte samtlige ventiler i kjelleren i tråd med innreguleringsskjemaet fra 2016. Det er viktig at man ikke endrer på ventilene i kjelleren da man risikerer ubehag for naboer i form av mindre varme eller støy i rørene. Fjernvarmeleverandør Hafslund Celsio byttet en sirkulasjonspumpe grunnet støy og rørlegger Tore Orvei byttet en ventil grunnet lekkasje. Videre har styret forsøkt å samkjøre bytte av termostater for de seksjonseiere som ønsker dette. Dette er ikke noe som gjøres i regi av sameiet, men styret har forsøkt å koordinere slik at seksjoneierne kan oppnå noen stordriftsfordeler.

5- dugnader.
Styret inviterte til høstdugnad og vil foreslå at det gjennomføres årlig, i tillegg til vårdugnaden. Eiendommen vår er ganske stor og innholdsrik, med alt fra frukttrær og utemøbler til vinduer i fellesareal, feieluker og taknedløp. Alt trenger jevnlig tilsyn og vedlikehold, og om man ønsker å holde fellesutgiftene nede er dugnad en opplagt aktivitet. I tillegg til å være en god anledning til å treffe og bli bedre kjent med naboene sine. Ved høstdugnaden ble blant annet frukttrærne kraftig beskåret, utemøbler beiset og samtlige innvendige feieluker i kjelleren tømt og rengjort. Vårdugnaden er i skrivende stund ikke avholdt.

6-Hagegruppe.
Styret har invitert til opprettelse av hagegruppe som også får ansvar for å ordne beplanting i blomsterpotter foran hver oppgangsdør. Alle har glede av disse plantene og da virker det rett og rimelig at de bekostes av fellesskapet og ikke som tidligere, av enkelte seksjonseiere. Hagegruppen er ellers åpen for alle, så om du ønsker å bidra er det bare å ta kontakt med styret.

6 – Julegrantenning.
Styret inviterte til tenning av julegran med pepperkaker og gløgg.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 67 287

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Professor Dahls Gt.51 og 53.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Professor Dahls gate 51 og 53

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Professor Dahls gate 51 og 53.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: 4PGP5-Z2IAW-UOJ2Y-WNUEA-UYXCY-WJ0WP

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4PGP5-Z2IAW-UOJ2Y-WNUEA-UYXCY-WJ0WP

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-02-13 20:15:55 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4PGP5-Z2IAW-UOJ2Y-WNUEA-UYXCY-WJ0WP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53
ORG.NR. 989 784 722, KUNDENR. 2687

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 143 919	715 158	660 000	1 467 800
Andre inntekter		0	56 623	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 143 919**	**771 781**	**660 000**	**1 467 800**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-3 102	-3 000	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-22 000	-22 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-7 013	-13 187	-3 500	-15 000
Forretningsførerhonorar		-80 061	-43 028	-45 000	-92 000
Konsulenthonorar	6	-78 080	-7 260	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-176 027	0	-1 000	-150 000
Forsikringer		-161 622	-70 780	-78 000	-176 000
Kommunale avgifter	8	-342 898	-84 182	-166 000	-450 000
Andre anlegg		0	-225 769	0	0
Energi/fyring		-14 416	-5 561	-6 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-194 504	-96 590	-100 000	-201 000
Andre driftskostnader	9	-204 114	-2 356	-110 000	-223 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 304 374**	**-573 814**	**-564 500**	**-1 379 000**
DRIFTSRESULTAT		**-160 455**	**197 967**	**95 500**	**88 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 181	344	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 181**	**344**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-158 274**	**198 311**	**95 500**	**88 800**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	198 311		
Fra opptjent egenkapital		-158 274	0		

SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51 OG 53
ORG.NR. 989 784 722, KUNDENR. 2687

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		396	2 613
Kundefordringer		-25 185	435
Forskuddsbetalte kostnader		173 641	53 724
Andre kortsiktige fordringer		0	33 418
Driftskonto OBOS-banken		148 046	160 286
Sparekonto OBOS-banken		1	1
SUM OMLØPSMIDLER		**296 899**	**250 476**
SUM EIENDELER		**296 899**	**250 476**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Fusjon SE Professor Dahls gate 51	1	-10 899	
Årets resultat		-158 274	
Opptjent egenkapital			236 459
SUM EGENKAPITAL		**67 286**	**236 459**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 033	8 995
Leverandørgjeld		90 436	936
Energiavregning	12	88 038	4 086
Annen kortsiktig gjeld	13	105	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**229 612**	**14 017**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**296 899**	**250 476**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Professor Dahls Gate 53

Thomas Michael Aakerøy Jarran Dolve Moritz Kerschbaum

Anders Tvedt

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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.

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

FUSJONERING MED SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51
Sameiet Professor Dahls gate 51 ble fusjonert med Sameiet Professor Dahls gate 53 den 01.12.2023. Det ble ikke foretatt oppgjør av egenkapitalen ved fusjoneringen, og Sameiet Professor Dahls gate 51's negative egenkapital ved fusjoneringsdatoen har blitt overført til Sameiet Professor Dahls gate 53. Dette har ført til en reduksjon av egenkapitalen i det gjenstående sameiet.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	914 332
TV	165 537
Parkeringsleie	57 600
Vaskeripenger	6 450
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 143 919**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 013.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-35 336
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-42 743
SUM KONSULENTHONORAR	**-78 080**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 745
Drift/vedlikehold VVS	-6 113
Drift/vedlikehold elektro	-12 523
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-135 826
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 513
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 695
Kostnader dugnader	-2 612
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-176 027**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-222 288
Feieavgift	-893
Renovasjonsavgift	-119 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-342 898**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 920
Driftsmateriell	-2 595
Vaktmestertjenester	-120 581
Renhold ved firmaer	-44 000
Snørydding	-16 566
Andre fremmede tjenester	-514
Andre kontorkostnader	-1 438
Reisekostnader	-282
Gaver	-539
Bank- og kortgebyr	-3 974
Velferdskostnader	-704
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-204 114**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 580
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	551
Andre renteinntekter	50
SUM FINANSINNTEKTER	**2 181**

NOTE: 11
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) juli-desember 2023	-290 796
SUM INNTEKTER	**-290 796**

KOSTNADER

Fjernvarme juli-desember 2023	202 758
SUM KOSTNADER	**202 758**
SUM ENERGIAVREGNING	**-88 038**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-105**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 503954. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Husordensregler for Professor Dahls gate 51 og 53 eierseksjonssameie
Sist endret i årsmøte 22.5.2024.

1. Generelt
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han er gitt adgang til eiendommen.

2. Orden
Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter seksjonseieren å holde orden på samt sørge for stell av utearealer som hører til, eller brukes eksklusivt av, seksjonseierens bruksenhet.

Balkonger må holdes fri for snø, og sluk må til enhver tid holdes åpne.
Banking, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra balkong og vinduer er ikke tillatt. Grilling på balkong må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige seksjonseierne.

3. Brannvern
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

4. Ro
Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. I dette tidsrommet er all høy musikk forbudt. Skal det holdes selskap i boligen etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom disse kan bli sjenert.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg på dagtid må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i sameiet. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt.

Oppussingsarbeider skal uten styrets samtykke begrenses til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

5. Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.
Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

6. Parkering
Utendørs parkering kan bare skje på anviste biloppstillingsplasser og etter avtale med styret.

7. Endring av ordensreglene
Ordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttes av årsmøtet med alminnelig flertall.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24
Selskapsnummer: 2687 **Selskapsnavn:** SE Professor Dahls Gt.51 og 53

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for SE Professor Dahls Gt.51 og 53

Organisasjonsnummer: 989784722
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Tidemandstuen i Tidemands gate 44.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ole Vegard Tveita foreslås som møteleder
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Ellen Haugen velges til å signere protokoll
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 40 000

✓ **Vedtatt.**

6. Hjertestarter

Fremmet av: Marianne Furevold-Boland

Forslag om at sameiet investerer i en hjertestarter. Dette er ingen billig investering, i penger, men kanskje i liv.

Styrets innstilling
Styret har vært litt usikker på denne saken og dermed drøftet den med Obos som peker på følgende: Kjennskap til bruk av hjertestartere må være et et kollektivt ansvar og at styret på ingen måte står ansvarlig for bruk av hjertestarteren. Skal beboerne / seksjonseierne frivillig dra på kurs i bruk av hjertestarteren? Det må og avklares hvor mange hjertestartere sameiet skal anskaffe, og hvordan de skal oppbevares. Hensikten er vel at de skal være lett tilgjengelig ved behov samtidig som de er kostbare og bør derfor sikres mot tyveri.

I lys av kommentarene fra Obos er styret av den oppfatning at ovennevnte spørsmål bør drøftes og avklares før sameiet kollektivt går til anskaffelse av hjertestartere. Saken har ikke et forslag til vedtak, så styret forstår det slik at dette er en sak til diskusjon som vil kunne lede til et fremtidig vedtak, fremfor et konkret forslag om at sameiet skal gå til anskaffelse av hjertestartere nå.

Pris pr hjertestarter ligger rundt kr 14 000,- ink mva etter det styret erfarer..

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Enøk.

Fremmet av: Ellen Leite Haugen

Jeg foreslår at styret ser på muligheter for å oppnå energiforbedringer i sameiet. Det bør undersøkes om der er støtteordninger fra enova eller lignende som kan benyttes. Områder som styret bør se på er feks varmetap fra vinduer, problematikk rundt vannforbruk varmtvann (tapper mye vann før varmtvann kommer), alternative strømkilder etc. Det bør settes av et budsjett på inntil 50.000 slik at ekstern kompetanse kan hentes.

Forslag til vedtak:
Styret bes om å se på mulige energieffektiviseringstiltak sameiet kan iverksette samt hvilke eventuelle støtteordninger som finnes. Det settes av en kostnadsramme på inntil 50 000,- kroner for dette arbeidet.
Kommentar fra styret: Styret stiller seg bak forslaget om å se på mulige energieffektiviseringstiltak, spesielt i lys av de siste års høye energipriser. Innkjøp av rådgivningstjenester for ENØK-tiltak er ikke medtatt i årets budsjett, så dette vil måtte finansieres med innkreving av kapital fra seksjonseierne.

✓ **Vedtatt.**

8. Husordensregler.

Sameiets husordensregler ble sist vedtatt ved styremøte 11.05.1998 og er et standardformular fra daværende *Huseiernes Servicesenter* datert 1984. Ordlyden i husordensreglene fremstår etter styrets syn som noe utdatert. Blant annet er det forbudt å bruke spiker til oppheng av bilder i leilighetene (punkt 8), det er krav om at vaskemaskiner skal godkjennes av vannverket før installasjon i leilighet (punkt 9) og at i tidsrommet 16 til 18 er det totalforbud mot musikk i sameiet (punkt 12). Styrets forslag til nye husordensregler er et standardformular som etter styrets vurdering ikke byr på store kontroverser. De er vedlagt her, se vedlegg i saken.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar nye husordensregler for sameiet.

✓ **Vedtatt.**

9. Tilrettelegging for innvendig sykkelparkering

Det har over lengre tid blitt ytret ønske om å tilrettelegge for enklere adkomst til kjeller med sykler. Sykkeltyverier inntreffer dessverre regelmessig fra våre utendørs stativer. El-sykler blir stadig vanligere, de er kostbare og ganske tunge, og det kan by på utfordringer å daglig flytte dem opp og ned fra kjelleren. Styret forslår derfor å montere ramper i samtlige oppganger, fra inngangsnivå ned til kjeller. For 53A, 51A og 51B foreslås det nedfellbare ramper der rampene er skrudd til vegg og utstyrt med vippemekanisme slik at de tar liten plass når de ikke er i bruk. For 53B, der trapp ikke står i forbindelse med vegg, foreslås det rampe uten vippemekanisme.

Prisestimat for ramper + montering basert på pris fra leverandør tilsier ca ca 12 000,- kroner pr oppgang, totalt 48 000,- for sameiet. Videre foreslår styret at det avsettes spesifikke arealer i kjeller i forbindelse med hver oppgang for oppbevaring av sykler. Dette gjøres i forbindelse med dugnad i sameiet. Innkjøp og montering av sykkelramper er ikke medtatt i årets budsjett, så dette vil måtte finansieres med innkreving av kapital fra seksjonseierne.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Støy fra varmeanlegg

Som følge av varmeanlegget i kjelleren av 51B er det for høye støyverdier i oppholdsrommene i leiligheten over. Styret har vært i kontakt med Hafslund som drifter anlegget. De har vært på befaring og det har blitt gjort støymålinger og Hafslund er enige i at det må gjøres tiltak.

Lyden ledes hovedsakelig direkte via opphengssystemet for rørene i kjelleren gjennom konstruksjon/dekket. Hafslund bekoster derfor oppgradering av innfesting av opphengssystemet av primærside og supplering av dempere under stativ for ventil/elektronikk. Dette arbeidet utføres i løpet av våren.

Utover dette har Hafslund anbefalt følgende tiltak om tilstrekkelig resultat ikke oppnås:

- isolere i himling med rockwoll/lyddempende plater
- bytte rørisolasjon
- bytte opphengsfester på sekundæranlegget

Styret forventer at Hafslunds oppgradering vil være tilstrekkelig. Dersom akseptable lydnivåer ikke oppnås med dette, ber styret generalforsamlingen for ordens skyld om tillatelse til å følge opp med de overnevnte

tiltakene innenfor en kostnadsramme på 50 000 kr. Antatt total kostnadsramme på 50 000,- kroner finansieres ved kapitalinnkreving fra seksjonseierne da dette ikke er medtatt i årets budsjett.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret fullmakt til å utføre støydempende tiltak innenfor en kostnadsramme på 50 000,- kroner dersom tiltak fra Hafslund ikke har ønsket effekt på støysituasjonen i overliggende leilighet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Parkering

Denne saken er en gjenganger på årsmøtene. Følgende har blitt vedtatt på de ordinære årsmøtene fra 2009 – 2023 og er gjeldene for 2024: Det ble fattet vedtak om en prøveordning på 1 år hvoretter det sendes ut et tilbudsbrev til alle sameierne med en svarfrist på to uker til å melde interesse for å leie parkeringsplass i 1 år. Ved flere enn 4 interessenter fordeles plassene etter loddtrekning. Ved færre enn 4 interessenter fikk styre fullmakt til å legge ledige plasser ut på Finn til markedspris. Det skal kun være mulig å leie en plass pr seksjon og de seksjoner som får tildelt en plass er forpliktet til å leie plassen i et år. Prisen bestemmes hvert år og har tatt utgangspunkt i fjorårets pris justert for omtrentlig prisstigning. For 2024 er prisen 1375,- kr pr mnd.

> **Forslag til vedtak:**
> Det sendes ut et tilbudsbrev til alle sameierne med en svarfrist på to uker til å melde interesse for å leie parkeringsplass i 1 år til fastpris. Prisen fastsettes nærmere, av styret. Ved flere enn 4 interessenter fordeles plassene etter loddtrekning. Ved færre enn 4 interessenter får styret fullmakt til å legge ledige plasser ut på Finn til markedspris. Det skal kun være mulig å leie en plass pr seksjon og de seksjoner som får tildelt en plass er forpliktet til å leie plassen i et år.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

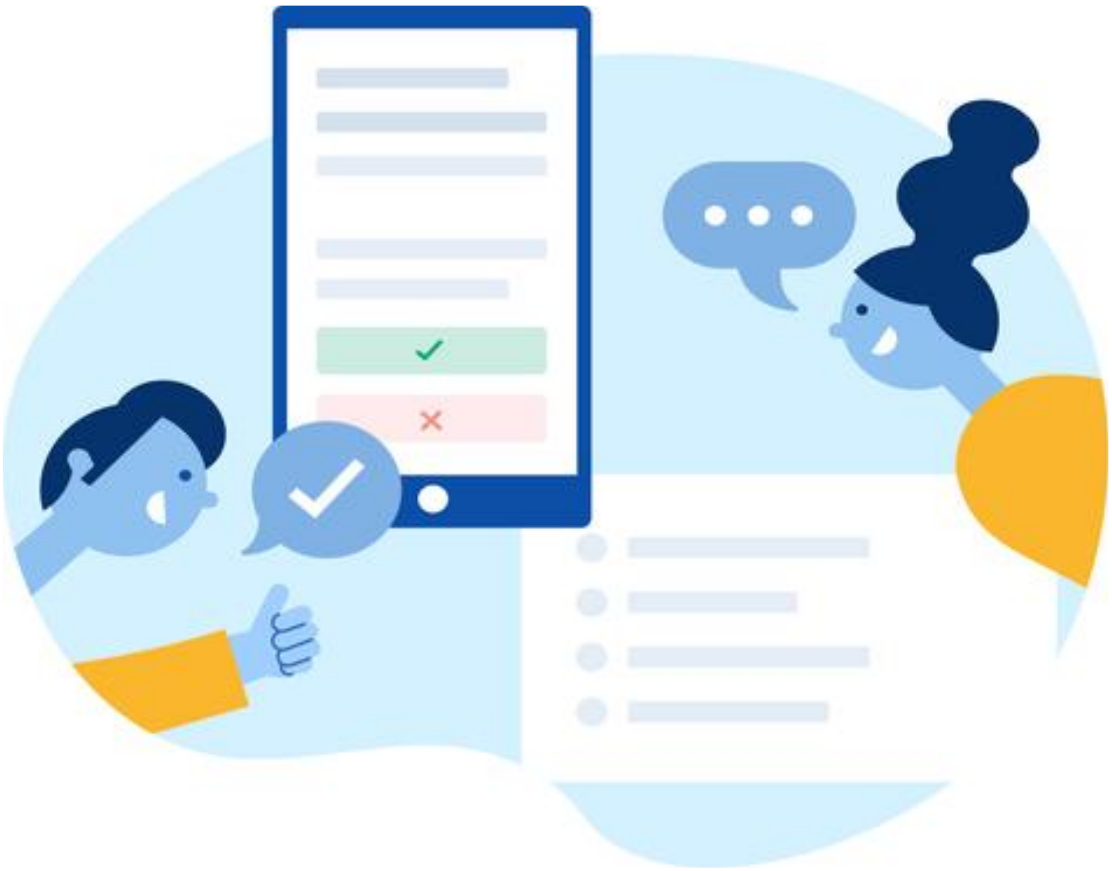
Følgende ble valgt:
Mortiz Kerschbaum

Følgende stilte til valg:
Mortiz Kerschbaum

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Andric
Ingeborg Norshus

Følgende stilte til valg:
Aleksander Andric
Ingeborg Norshus



Ekstraordinært årsmøte 2023

SE Professor Dahls Gt.51 og 53

Digitalt årsmøte avholdes 3. november - 6. november 2023

Selskapsnummer: 2687

Velkommen til årsmøte i SE Professor Dahls Gt.51 og 53

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. november kl. 12:00 og lukker 6. november kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2687

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SE Professor Dahls Gt.51 og 53

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jarran Mustaparta-Dolve og Thomas Michael Aakerøy er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Som følge av at sammenslåingen har funnet sted, må det nye sammenslåtte sameiet velge et interimstyre som skal være gjeldende frem til ordinært årsmøte avholdes i løpet av våren 2024.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Michael Aakerøy

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Tvedt
- Jarran Mustaparta-Dolve
- Moritz Kerschbaum

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aleksander Andric
- Ingeborg Norshus

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.11.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.11.23
Selskapsnummer: 2687 **Selskapsnavn:** SE Professor Dahls Gt.51 og 53

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jarran Mustaparta-Dolve og Thomas Michael Aakerøy er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Thomas Michael Aakerøy

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Anders Tvedt

☐ Jarran Mustaparta-Dolve

☐ Moritz Kerschbaum

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Aleksander Andric

☐ Ingeborg Norshus

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for SE Professor Dahls Gt.51 og 53

Organisasjonsnummer: 989784722
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. november kl. 12:00 til 6. november kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Jarran Mustaparta-Dolve og Thomas Michael Aakerøy er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Som følge av at sammenslåingen har funnet sted, må det nye sammenslåtte sameiet velge et interimstyre som skal være gjeldende frem til ordinært årsmøte avholdes i løpet av våren 2024.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Michael Aakerøy (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Michael Aakerøy

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Moritz Kerschbaum (19 stemmer)
Jarran Mustaparta-Dolve (19 stemmer)
Anders Tvedt (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Moritz Kerschbaum
Jarran Mustaparta-Dolve
Anders Tvedt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Andric (19 stemmer)
Ingeborg Norshus (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aleksander Andric
Ingeborg Norshus

Møteleder: Andreas Mossige /s/

Protokollvitne:
Thomas Michael Aakerøy
Jarran Mustaparta-Dolve

Styret har etter ekstraordinært årsmøte vedtatt følgende interim-styre frem til ordinært årsmøte i 2024:

Styreleder:
Thomas Michael Aakerøy

Styremedlemmer:
Moritz Kerschbaum
Jarran Mustaparta-Dolve
Anders Tvedt

Varamedlemmer:
Aleksander Andric
Ingeborg Norshus

Standard formular fra
Huseiernes Servicesenter
November 1984

Ettertrykk forbudt

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGER OG ROM

Ytre orden:

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, bohave, sportsartikler, barnevogner o. l. Brannbalkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje. Biler, sykler eller kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplass med mindre skriftlig tillatelse fra huseieren foreligger. Det er forbudt å slå ball og å spille fotball på gårdsplassen.

2. Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere (særregler for forretningslokaler, jfr. kontrakt for disse). Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakter må unngås.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m. v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av eieren anvist plass og til dertil bestemte tider. Uten eierens skriftlige samtykke må tøy ikke luftes på åpne balkonger eller fra vinduer; risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.

4. Uten eierens skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

5. Etter kl. 22 må ingen la port eller felles inngangsdør stå ulåst.

Felles rom:

6. Fellesrom som bryggerhus, rulle, tørkerom eller tørkeloft benyttes av leieboerne i tur og orden etter eierens nærmere bestemmelser. Alle fellesrom, trapperepos og korridorer skal av leieboerne gjøres ren i tur og orden etter eierens bestemmelser, om ikke eieren selv sørger for disse arbeider mot fordeling av utgiftene. I tørkerom eller på loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller.

7. Om sommeren plikter leieboerne å la vinduer i sine kjellerboder stå åpne til gjennomlufting hvis vinduene utvendig er forsvarlig påsatt nettingtråd. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Skal brensel eller annet om vinteren bringes i kjelleren, må samtlige dører lukkes mellem hver vending. Vinduer og dører i klosetter må om vinteren ikke settes på klem, og all nødvendig lufting må skje med forsiktighet og bare noen få minutter ad gangen, når temperaturen viser kuldegrader. Leieren plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Knuste vindusruter i kjeller- eller loftsbod plikter leieren omgående å erstatte med nye. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: Vedstablene må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger /tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Overtredelse kan medføre anmeldelse til Helserådet, og fra dette ev. også politianmeldelse.

Indre orden:

8. Spikring i vegger, dører og vinduer er forbudt. For opphengning av bilder etc. anvendes X-kroker e. l. som ikke unødig riper opp veggene. Det må ikke brukes vaskemidler som ødelegger maling og lakkering. Det er forbudt å bruke salt til opptining av is i vinduer.

9. Klesvask i bad eller kjøkken, eller i leiligheten for øvrig, er bare tillatt såfremt det benyttes typegodkjente vaskemaskiner. Leieboeren plikter å innhente utleierens og vannverkets tillatelse før maskinen installeres. Leieboeren blir ansvarlig for enhver skade på leiligheten som følge av vask som nevnt ovenfor, jfr. husleielovens §§ 20 og 22. Tørking av tøy i leiligheten er forbudt.

10. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbudt å lufte gjennom entré og kjøkkendør. Har leiligheten egen veranda, plikter leieboeren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå.

11. Dyr må ikke holdes i leiligheten uten eierens skriftlige samtykke. Det må ikke legges ut mat til duer.

12. Mellem kl. 23 og kl. 7 skal det være nattero i leiligheten. I denne tid må det ikke musiseres, nyttes høytaler, forårsake generende støy fra baderom, bruke vaskemaskin eller annet som kan virke generende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23, skal leieboerne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Om dagen må det ikke musiseres eller drives musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Høyttalere må innstilles slik at de ikke generer naboene. Mellom kl. 16 og 18 er all musikk etc. forbudt. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten eierens skriftlige samtykke.

13. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, heiser, elektrisk vaskeri, vannklosetter, kjøleskap, fellesantenne e. l.

14. Som spesielle regler for denne eiendom gjelder:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

NB. – Leieboerne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (husleielovens §§ 20, 21).

Vedtatt for Sameiene Professor Dahls gate 51 og 53 på styremøte 11.05.98

Standard formular fra
Huseiernes Servicesenter
November 1984

Ettertrykk forbudt

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGER OG ROM

Ytre orden:

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, bohave, sportsartikler, barnevogner o. l. Brannbalkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje. Biler, sykler eller kjøretøyer må ikke plasseres på gårdsplass med mindre skriftlig tillatelse fra huseieren foreligger. Det er forbudt å slå ball og å spille fotball på gårdsplassen.

2. Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere (særregler for forretningslokaler, jfr. kontrakt for disse). Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakter må unngås.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m. v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av eieren anvist plass og til dertil bestemte tider. Uten eierens skriftlige samtykke må tøy ikke luftes på åpne balkonger eller fra vinduer; risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.

4. Uten eierens skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

5. Etter kl. 22 må ingen la port eller felles inngangsdør stå ulåst.

Felles rom:

6. Fellesrom som bryggerhus, rulle, tørkerom eller tørkeloft benyttes av leieboerne i tur og orden etter eierens nærmere bestemmelser. Alle fellesrom, trapperepos og korridorer skal av leieboerne gjøres ren i tur og orden etter eierens bestemmelser, om ikke eieren selv sørger for disse arbeider mot fordeling av utgiftene. I tørkerom eller på loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller.

7. Om sommeren plikter leieboerne å la vinduer i sine kjellerboder stå åpne til gjennomlufting hvis vinduene utvendig er forsvarlig påsatt nettingtråd. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Skal brensel eller annet om vinteren bringes i kjelleren, må samtlige dører lukkes mellem hver vending. Vinduer og dører i klosetter må om vinteren ikke settes på klem, og all nødvendig lufting må skje med forsiktighet og bare noen få minutter ad gangen, når temperaturen viser kuldegrader. Leieren plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Knuste vindusruter i kjeller- eller loftsbod plikter leieren omgående å erstatte med nye. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: Vedstablene må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger /tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Overtredelse kan medføre anmeldelse til Helserådet, og fra dette ev. også politianmeldelse.

Indre orden:

8. Spikring i vegger, dører og vinduer er forbudt. For opphengning av bilder etc. anvendes X-kroker e. l. som ikke unødig riper opp veggene. Det må ikke brukes vaskemidler som ødelegger maling og lakkering. Det er forbudt å bruke salt til opptining av is i vinduer.

9. Klesvask i bad eller kjøkken, eller i leiligheten for øvrig, er bare tillatt såfremt det benyttes typegodkjente vaskemaskiner. Leieboeren plikter å innhente utleierens og vannverkets tillatelse før maskinen installeres. Leieboeren blir ansvarlig for enhver skade på leiligheten som følge av vask som nevnt ovenfor, jfr. husleielovens §§ 20 og 22. Tørking av tøy i leiligheten er forbudt.

10. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbudt å lufte gjennom entré og kjøkkendør. Har leiligheten egen veranda, plikter leieboeren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå.

11. Dyr må ikke holdes i leiligheten uten eierens skriftlige samtykke. Det må ikke legges ut mat til duer.

12. Mellem kl. 23 og kl. 7 skal det være nattero i leiligheten. I denne tid må det ikke musiseres, nyttes høytaler, forårsake generende støy fra baderom, bruke vaskemaskin eller annet som kan virke generende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23, skal leieboerne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Om dagen må det ikke musiseres eller drives musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Høyttalere må innstilles slik at de ikke generer naboene. Mellom kl. 16 og 18 er all musikk etc. forbudt. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten eierens skriftlige samtykke.

13. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, heiser, elektrisk vaskeri, vannklosetter, kjøleskap, fellesantenne e. l.

14. Som spesielle regler for denne eiendom gjelder:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

NB. – Leieboerne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (husleielovens §§ 20, 21).

V E D T E K T E R

for

Sameiet Professor Dahls Gate 51 og 53 org. nr. 989 784 722

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Vedtatt på årsmøte 07.06.22)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Professor Dahls Gate 51 og 53. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst den 17. september 1984. Sameiet er senere reseksjonert i forbindelse med sammenslåing av sameiet Professor Dahls Gate 51 (gnr. 215, bnr. 284) og Sameiet Professor Dahls Gate 53 (gnr. 215, bnr. 285).

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 27 boligseksjoner på eiendommen gnr. 215, bnr. 284 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og evt. parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes bruksareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 4 parkeringsplasser. Av disse ligger 4 på fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

(2) Styret kan leie ut parkeringsplasser på sameiets fellesareal og alle sameiere har mulighet til å melde interesse for å leie parkeringsplass.

(3) Det er utarbeidet/utarbeides egne regler og avtale for leie av parkeringsplass som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse med mer.

Det sendes hvert år ut et tilbudsbrev til alle sameierne med en svarfrist på to uker til å melde interesse for å leie parkeringsplass i 1 år til fastpris kr 1.200 pr. mnd. i 2021. Ved flere enn 4 interessenter fordeles plassene etter loddtrekning. Ved færre enn 4 interessenter får styret fullmakt til å legge ledige plasser ut på Finn til markedspris. Det skal kun være mulig å leie en plass pr seksjon og de seksjoner som får tildelt en plass er forpliktet til å leie plassen i et år. Prisen bestemmes hvert år.

(4) Den enkelte leier av parkeringsplass kan ikke fremleie parkeringsplassen til andre.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Den som disponerer parkeringsplass, betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet skal velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem

Dato: 25.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522755
46673/ LESO@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 285

Vi viser til bestilling av 20251124 for PROFESSOR DAHLS GATE 51B.

GNR. 215 BNR. 285

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.05.1891.

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

1392 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

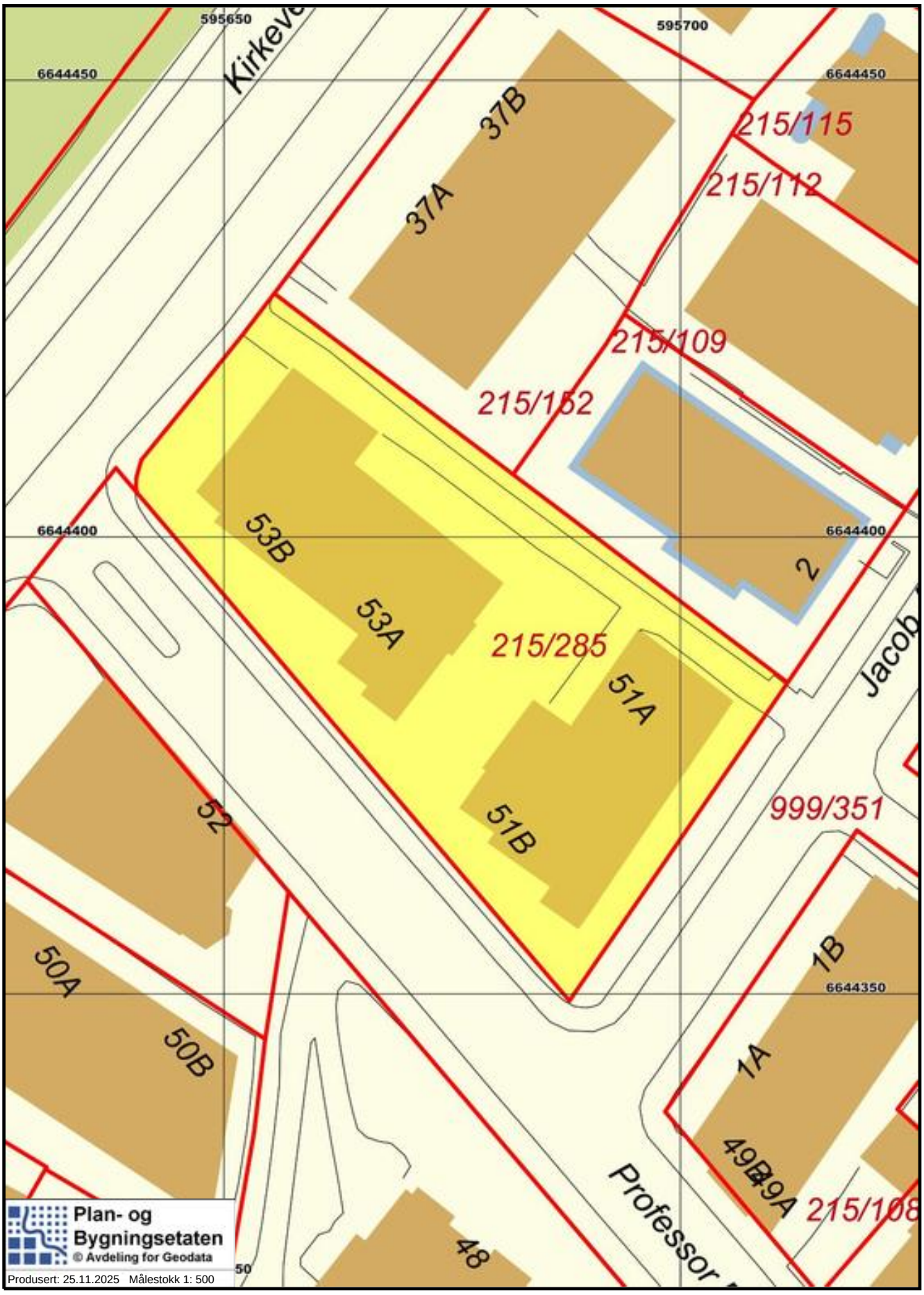
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
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


595650
595700
6644450
6644450
Kirkeve
37B
37A
215/115
215/112
215/109
215/152
6644400
6644400
53B
53A
215/285
2
51A
51B
52
Jacob
999/351
50A
50B
1B
6644350
1A
49B
49A
215/108
Professor
48
50
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 25.11.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.11.2025
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: 150133/ 86522755
Deres ref.:
Adresse: Professor Dahls gate 51
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/285

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1430 - Idrettsstadion
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

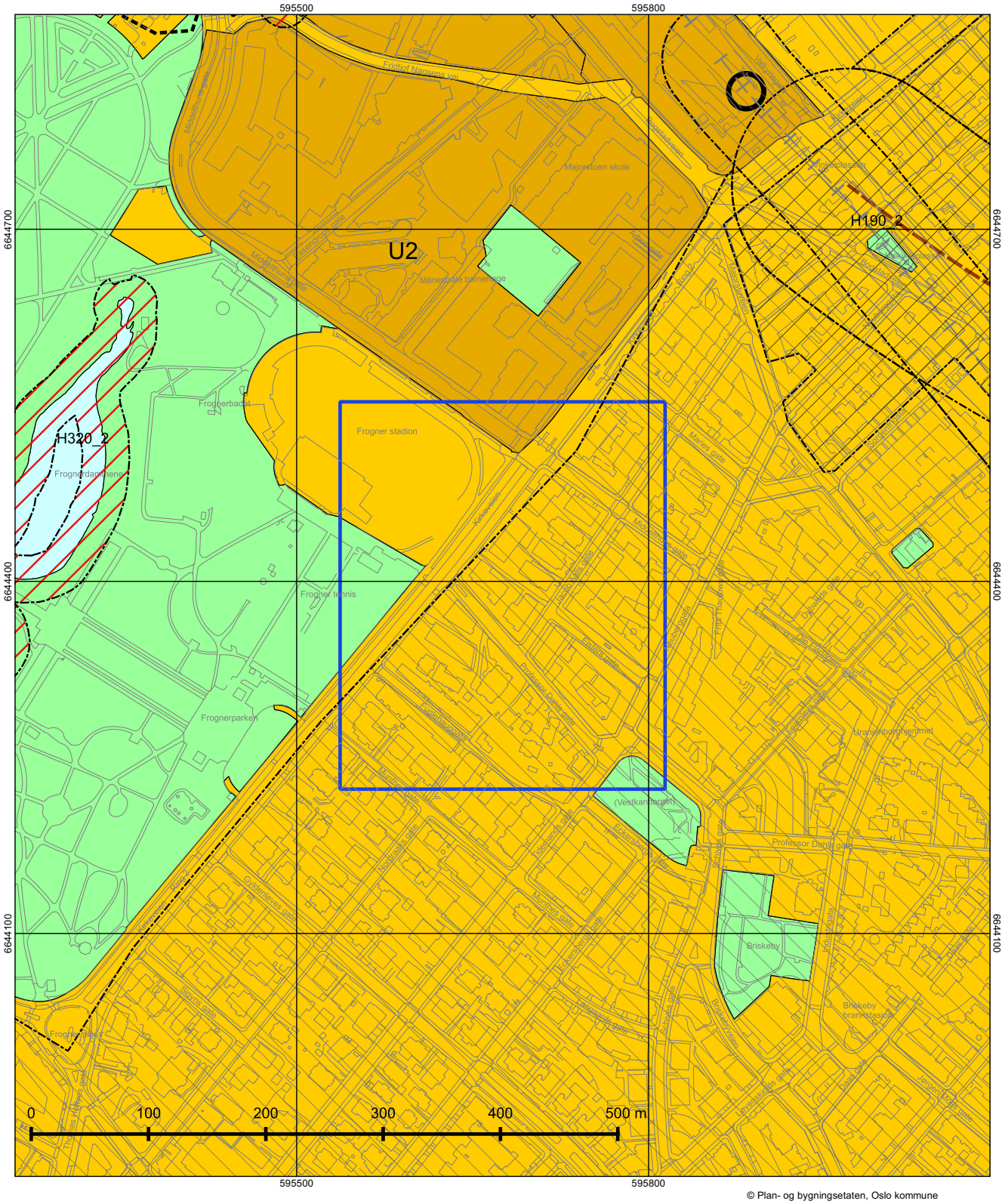
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

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

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150133/86522755
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



Kontroll og registrering av dokumenter

Vedlegg 2: Forsideark for dokumenter som skal skannes

TINGLYSINGEN

Kartverket

Etikett:

Doknr: 396985 Tinglyst: 18.04.2023
STATENS KARTVERK

Denne forsiden tilhører dokument tinglyst på følgende registerenhet:

[ ] Knr. 0301 Gnr. 215 Bnr. 285 Fnr. Snr.

[ ] Org.nr. Andelsnr.

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 11.04.2023

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter
Matrikkelenheten(e) som utgår har seksjoner som omnummereres til bestående matrikkelenhet

Kjetil Enseik

Løpenummer for forretning: 613718864
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
989784722	SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 53		c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavsplass, 0129 OSLO	
989784757	SAMEIET PROFESSOR DAHLS GATE 51		c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavsplass, 0129 OSLO	

Seksjoner som skal omnummereres

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
0301	215	284	0	1	1103 / 11852	0301	215	285	0	16	110 / 2622
0301	215	284	0	2	1319 / 11852	0301	215	285	0	17	131 / 2622
0301	215	284	0	3	593 / 11852	0301	215	285	0	18	59 / 2622
0301	215	284	0	4	883 / 11852	0301	215	285	0	19	88 / 2622
0301	215	284	0	5	1182 / 11852	0301	215	285	0	20	118 / 2622
0301	215	284	0	6	1319 / 11852	0301	215	285	0	21	131 / 2622
0301	215	284	0	7	593 / 11852	0301	215	285	0	22	59 / 2622
0301	215	284	0	8	883 / 11852	0301	215	285	0	23	88 / 2622
0301	215	284	0	9	1182 / 11852	0301	215	285	0	24	118 / 2622
0301	215	284	0	10	1319 / 11852	0301	215	285	0	25	131 / 2622
0301	215	284	0	11	593 / 11852	0301	215	285	0	26	59 / 2622
0301	215	284	0	12	883 / 11852	0301	215	285	0	27	88 / 2622

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/396985/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-24 15:14

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/396985/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-24 15:14

Melding til tinglysing

Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0301	215	284	Grunneiendom

Matrikkelenhet som skal bestå

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype	Tinglyst
0301	215	285	Grunneiendom	Ja

Seksjoner på bestående matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	215	285	0	1	52 / 2622	Boligseksjon		Nei
0301	215	285	0	2	95 / 2622	Boligseksjon		Nei
0301	215	285	0	3	93 / 2622	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	285	0	4	100 / 2622	Boligseksjon		Nei
0301	215	285	0	5	138 / 2622	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	285	0	6	56 / 2622	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	285	0	7	95 / 2622	Boligseksjon		Nei
0301	215	285	0	8	93 / 2622	Boligseksjon		Nei
0301	215	285	0	9	100 / 2622	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	285	0	10	138 / 2622	Boligseksjon		Nei
0301	215	285	0	11	56 / 2622	Boligseksjon		Nei
0301	215	285	0	12	95 / 2622	Boligseksjon		Nei
0301	215	285	0	13	93 / 2622	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	215	285	0	14	100 / 2622	Boligseksjon		Nei
0301	215	285	0	15	138 / 2622	Boligseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 11.04.2023 Kjetil Enger

Vedlegg 1

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058192 KJETIL ENGER
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Dalan advokatfirma DA, v/adv. Karoline R. Zeiner	982 470 250	989 784 722	93065436

Adresse	Postnummer	Poststed
Dalan advokatfirma, postboks 1214 Vika	0110	Oslo

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	215	285	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		Se vedlegg 1	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Se vedlegg 2	
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
28.11.2022	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Sammenslåing av 2 eierseksjonssameier. Ingen endring i bruksenheter. Prinsippet for teller i samebrøkene beholdes for samtlige seksjoner, og nevneren blir tilsvarende summen av tellerne til samtlige seksjoner i det sammenslåtte sameiet.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
28.11.2022	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Se vedlegg 3		
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
28.11.2022	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Se vedlegg 3	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	215	285		1-27

Dato	Underskrift	Stempel
15/3-23	Ludvig Lysenc	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
28.11.2022	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 5

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Punkt 4 Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Vedlegg 2 A

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	52		13	B	93		25	B	131		37				49			
2	B	95		14	B	100		26	B	59		38				50			
3	B	93		15	B	138		27	B	88		39				51			
4	B	100		16	B	110		28				40				52			
5	B	138		17	B	131		29				41				53			
6	B	56		18	B	59		30				42				54			
7	B	95		19	B	88		31				43				55			
8	B	93		20	B	118		32				44				56			
9	B	100		21	B	131		33				45				57			
10	B	138		22	B	59		34				46				58			
11	B	56		23	B	88		35				47				59			
12	B	95		24	B	118		36				48				60			
						Sum tellere:		2622		= nevner:		2622							

Vedlegg 3 C

Vedlegg til reseksjoneringssøknad punkt 11 og 12

Signaturer / styrets samtykke og erklæring

Styret erklærer at årsmøtene i eierseksjonssameiene Professor Dahls gate 51 (gbnr/215/284 i Oslo kommune) og Professor Dahls gate 53 (gbnr 215/285 i Oslo kommune) har samtykket til sammenslåing av disse sameiene slik som fremkommer av reseksjoneringssøknad den 28. november 2022.

Sted og dato: Oslo, 28. november 2022

Styret i Sameiet Professor Dahls gate 51 (org.nr. 989 784 757):

Nicolina Rollof Knudtzon

Andreas Engesvik

Moritz Wilfried Farran Kerschbaum

(Signatur: Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap)

Styret i Professor Dahls gate 53 (org.nr. 989 784 722):

Nicolina Rollof Knudtzon

Andreas Engesvik

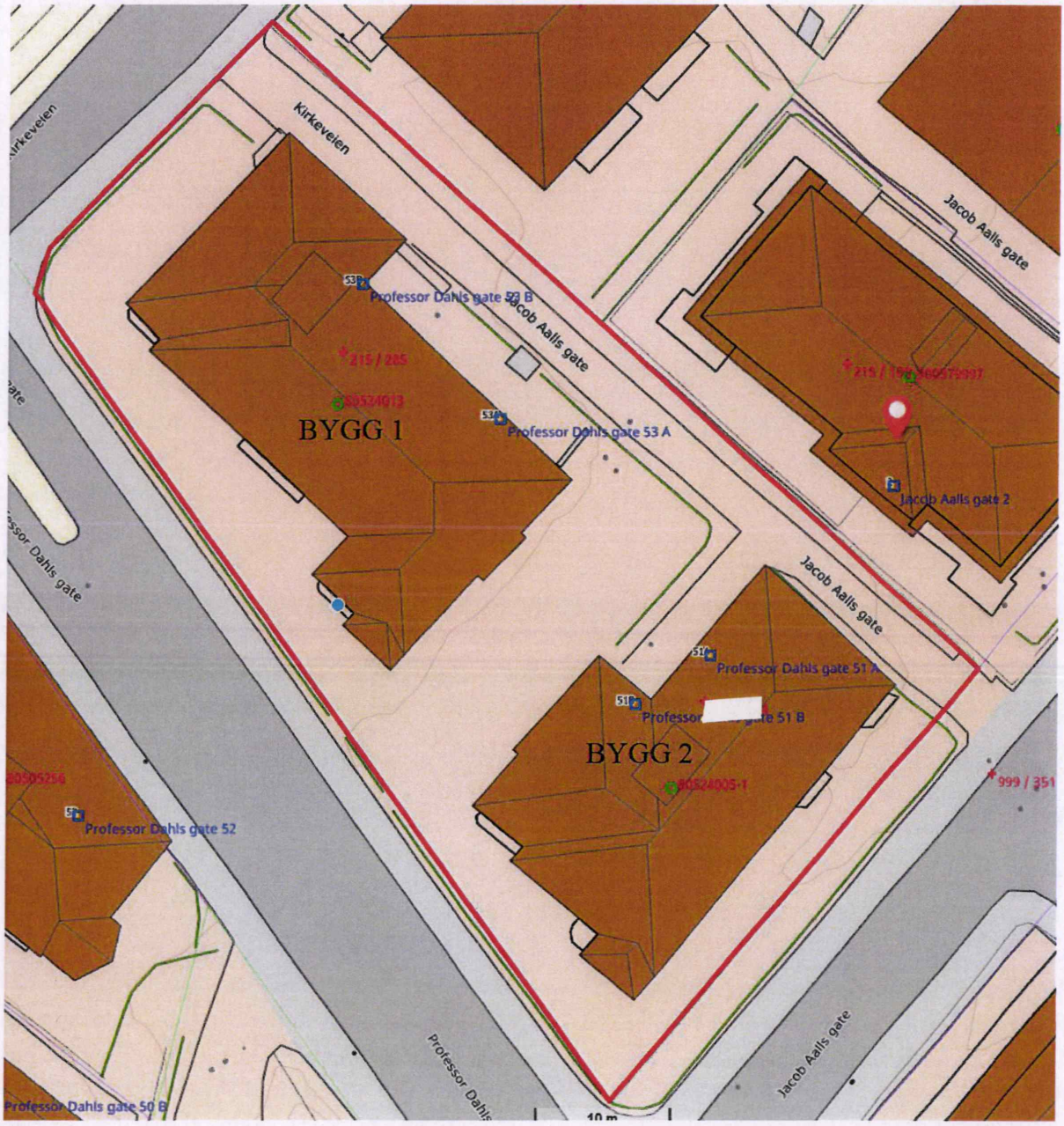
Moritz Wilfried Farran Kerschbaum

(Signatur: Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap)

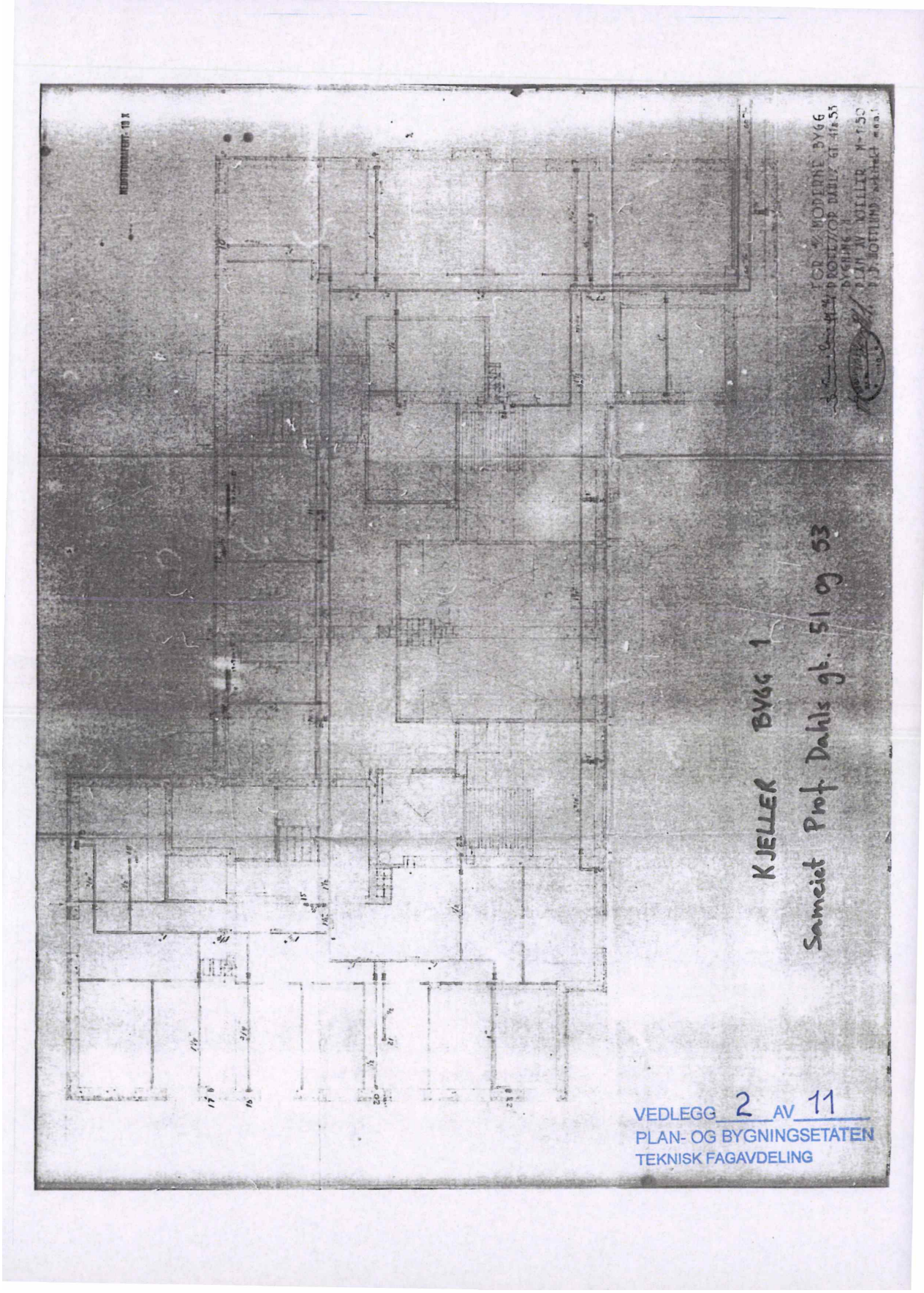
1

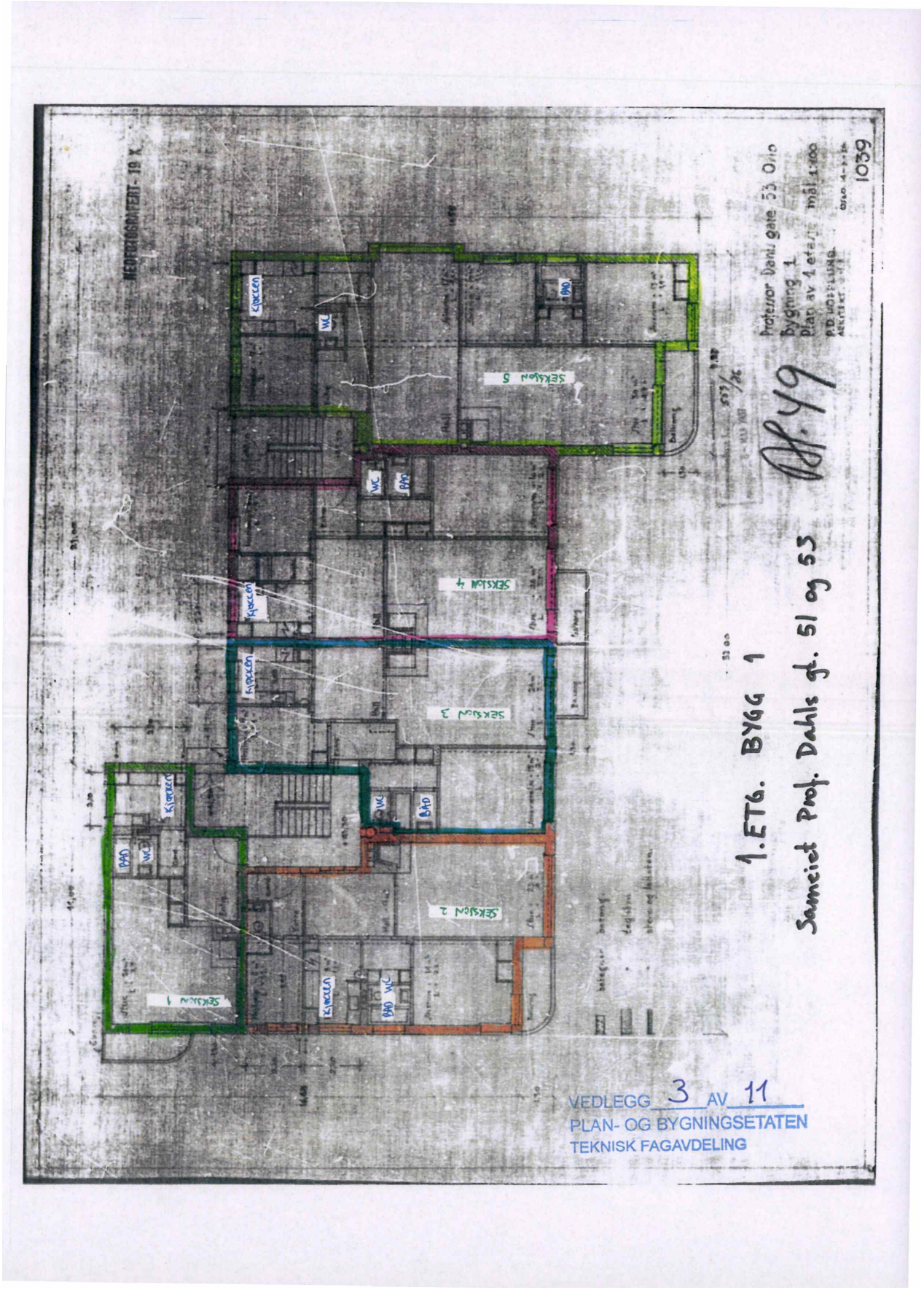
Opprinnelig matrikkelnummer			Nytt matrikkelnummer		
Gnr	Bnr	Snr	Gnr	Bnr	Snr
Sameiet Professor Dahls gate 51 (org.nr. 989784757)					
215	285	1	215	285	1
215	285	2	215	285	2
215	285	3	215	285	3
215	285	4	215	285	4
215	285	5	215	285	5
215	285	6	215	285	6
215	285	7	215	285	7
215	285	8	215	285	8
215	285	9	215	285	9
215	285	10	215	285	10
215	285	11	215	285	11
215	285	12	215	285	12
215	285	13	215	285	13
215	285	14	215	285	14
215	285	15	215	285	15
Sameiet Professor Dahls gate 53 (org.nr. 989 784 722)					
215	284	1	215	285	16
215	284	2	215	285	17
215	284	3	215	285	18
215	284	4	215	285	19
215	284	5	215	285	20
215	284	6	215	285	21
215	284	7	215	285	22
215	284	8	215	285	23
215	284	9	215	285	24
215	284	10	215	285	25
215	284	11	215	285	26
215	284	12	215	285	27

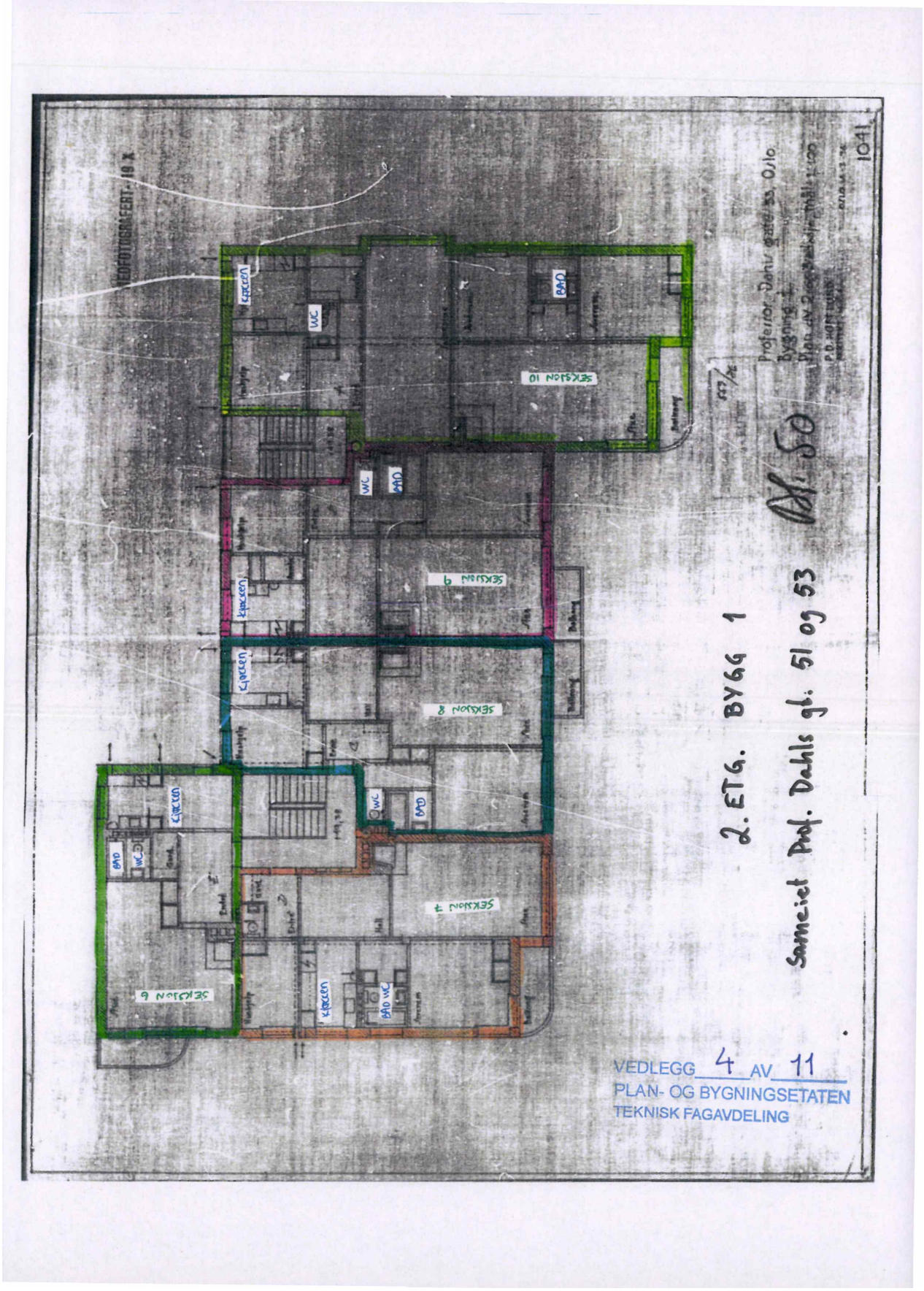
Vedlegg 1d

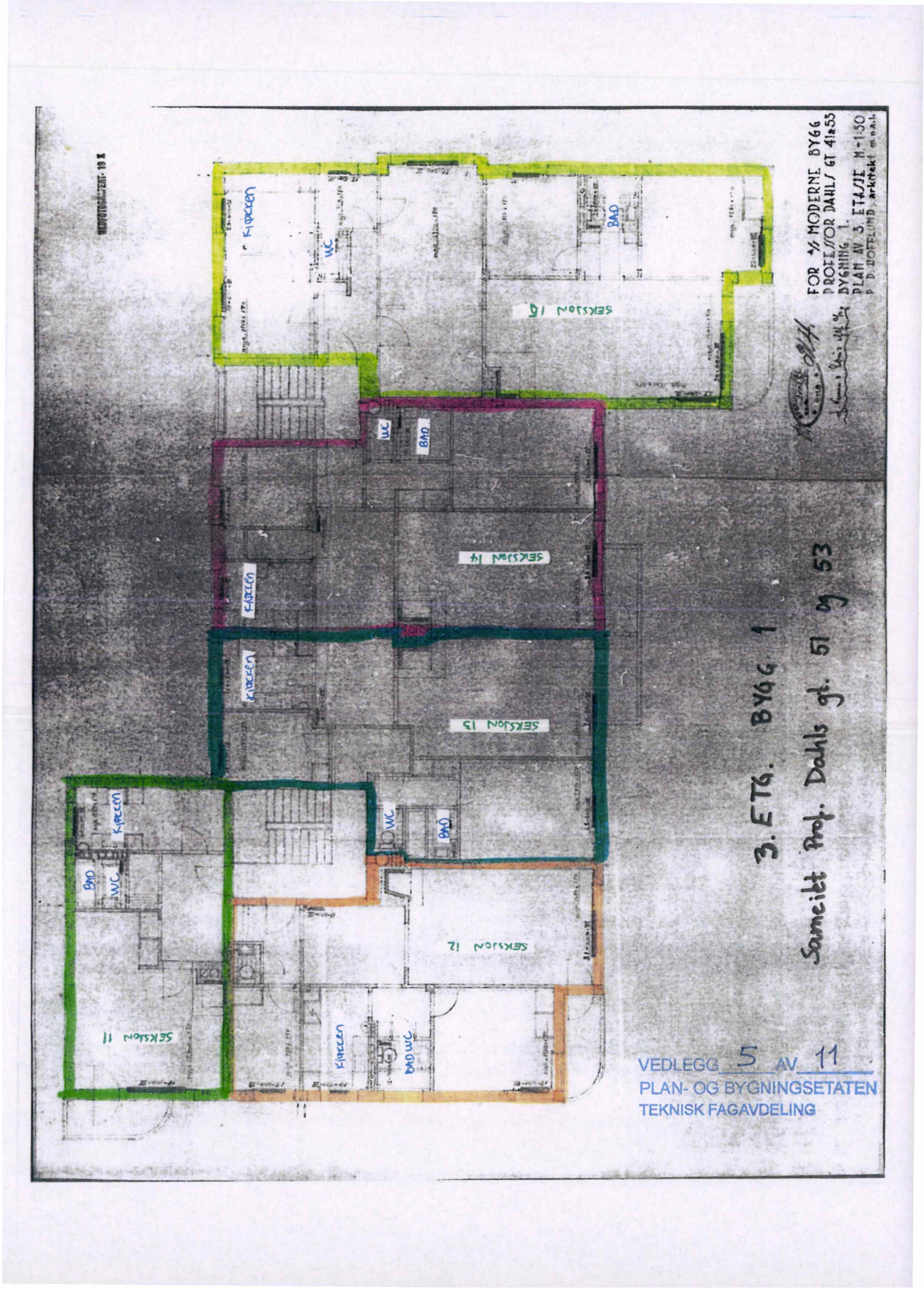


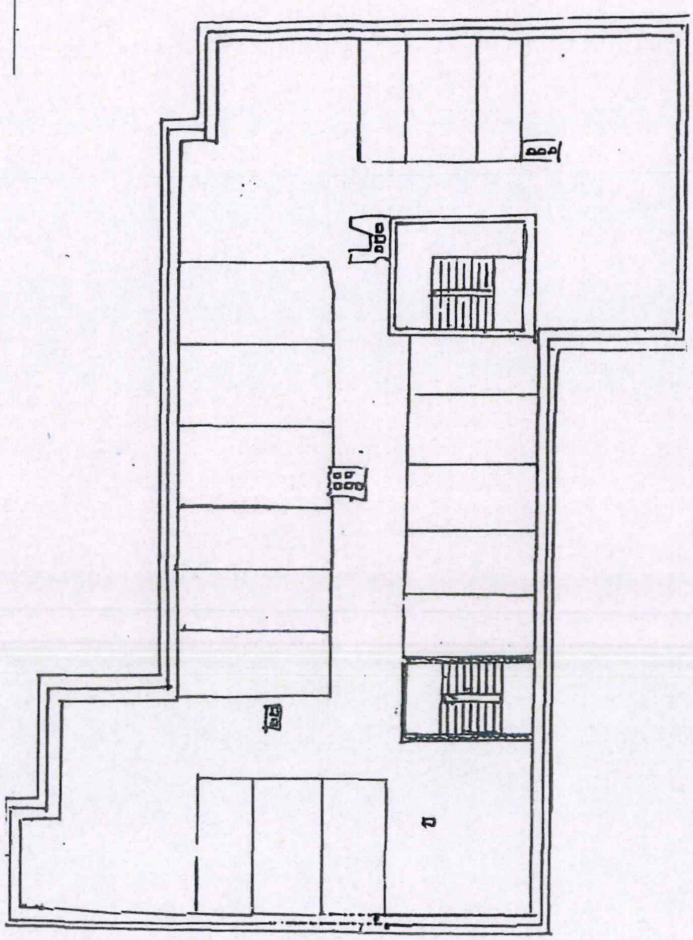
VEDLEGG 1 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


KJELLER BYGG 1
Sameiet Prof. Dahls gt. 51 og 53
VEDLEGG 2 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


1.ETG. BYGG 1
Sameiet Prof. Dahls gt. 51 og 53
Prof. Dahls gate 53 Oslo
Bygning 1
Plan av 1 etasje
1039
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SEKSJON 5
KJØKKEN
BAD
WC
VEDLEGG 3 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


2. ETG. BYGG 1
Sameiet Prof. Dahls gt. 51 og 53
Dpl. 50
1041
VEDLEGG 4 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

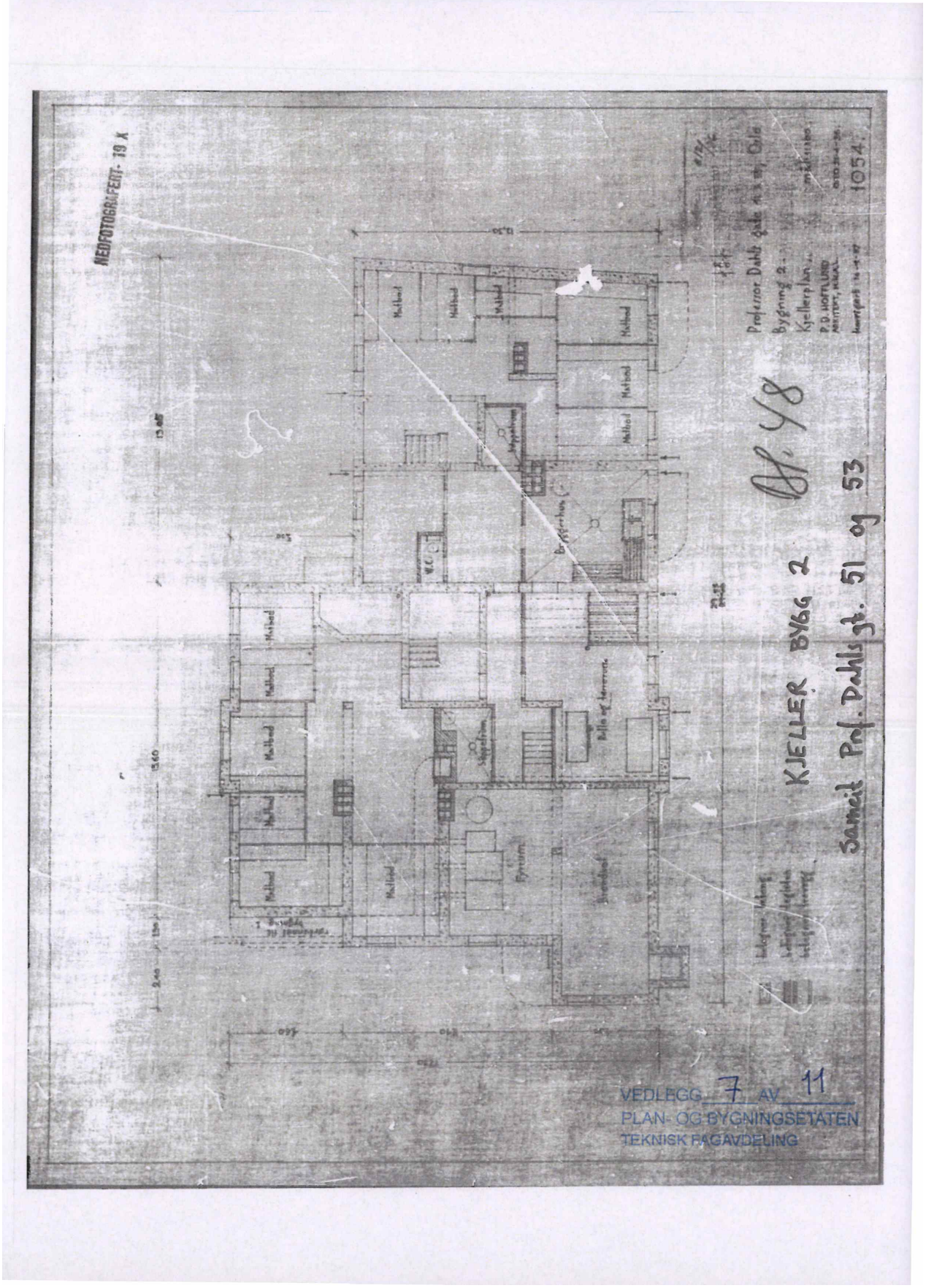

FOR A/S MODERNE BYGG
PROFESSOR DAHLS GT 41-53
BYGNING 1
PLAN AV 3. ETASJE M=1:50
P.D. DOFFELIND, arkitekt m.n.l.
3. ETG. BYG 1
Sameiet Prof. Dahls gt. 51 og 53
SEKSJON 16
SEKSJON 14
SEKSJON 13
SEKSJON 12
SEKSJON 11
KJØKKEN
WC
BAD
BAD/WC
VEDLEGG 5 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

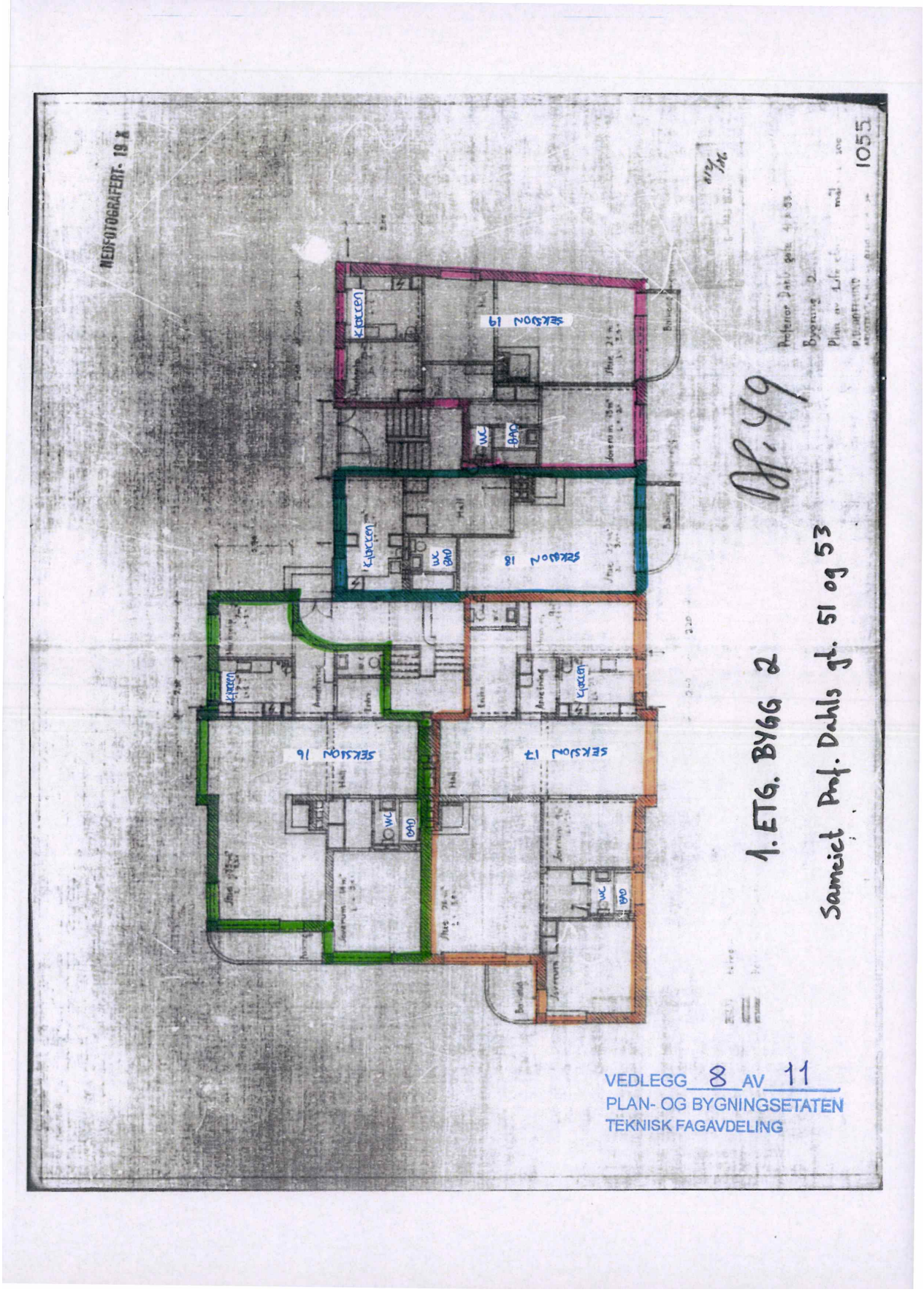


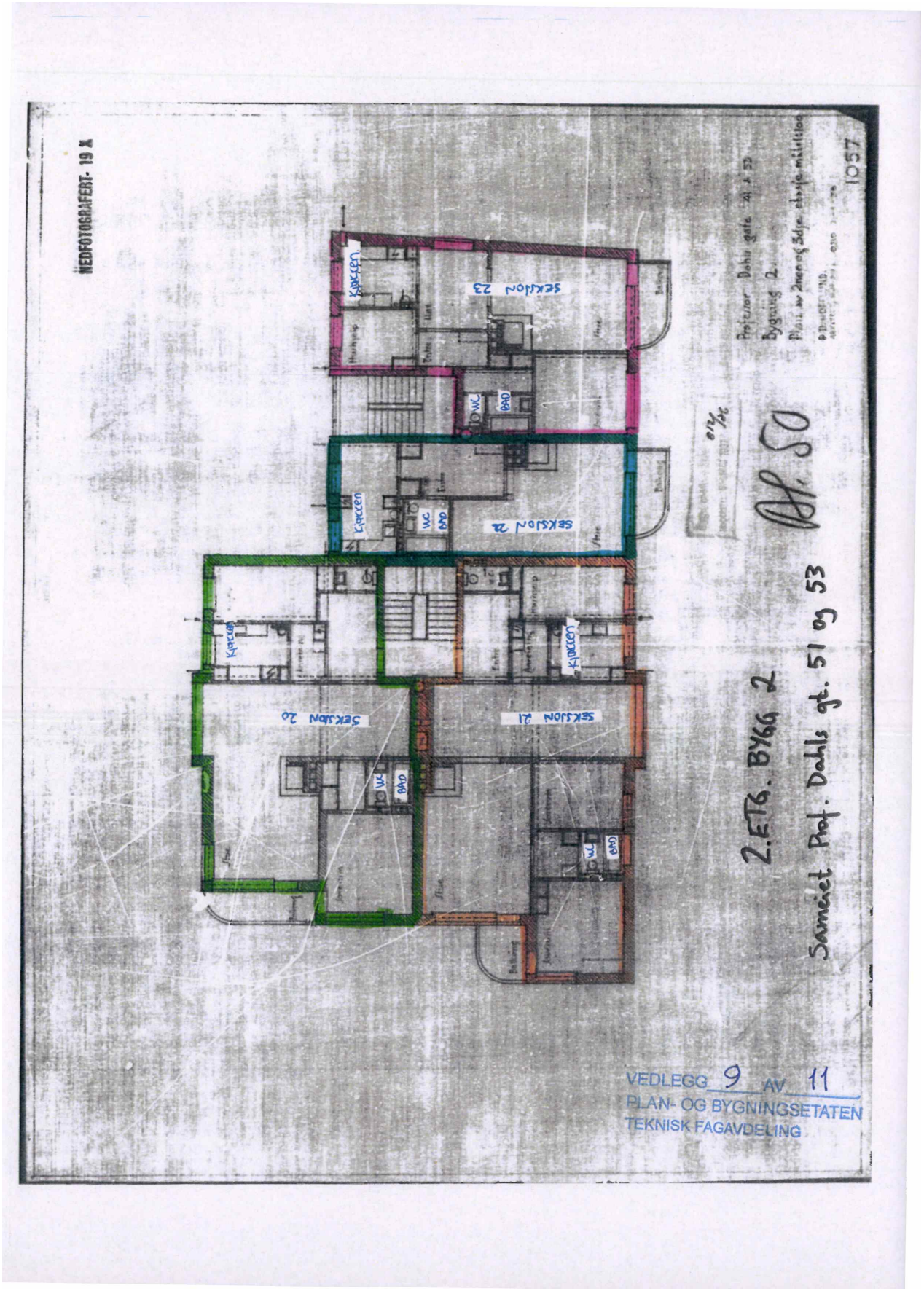
LOFT BYGG 1
Sameiet Prof. Dahls gt. 51 og 53

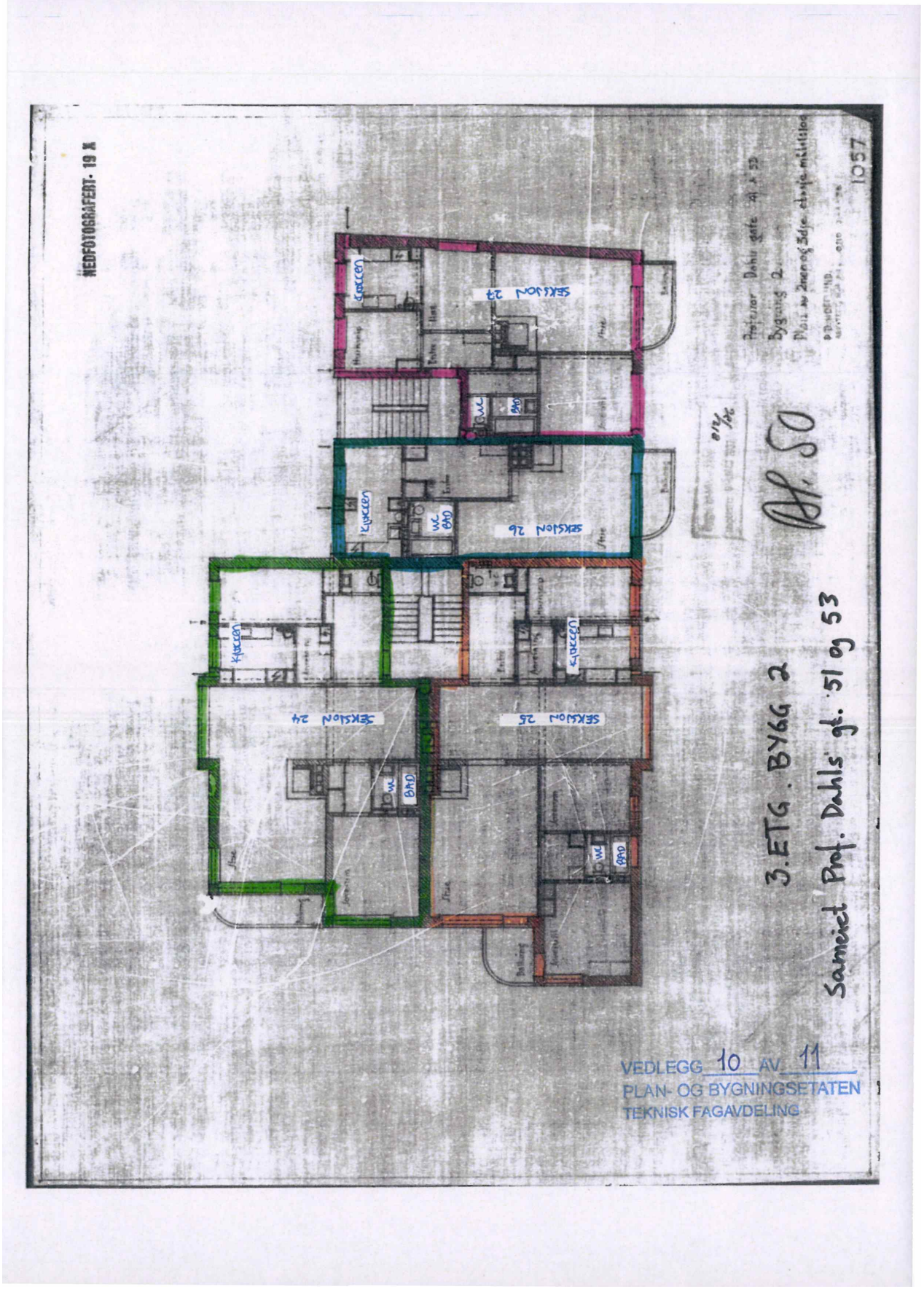
Prof. Dahlsgt. 53, gnr. 215, bnr. 285
LOFT : Side 5

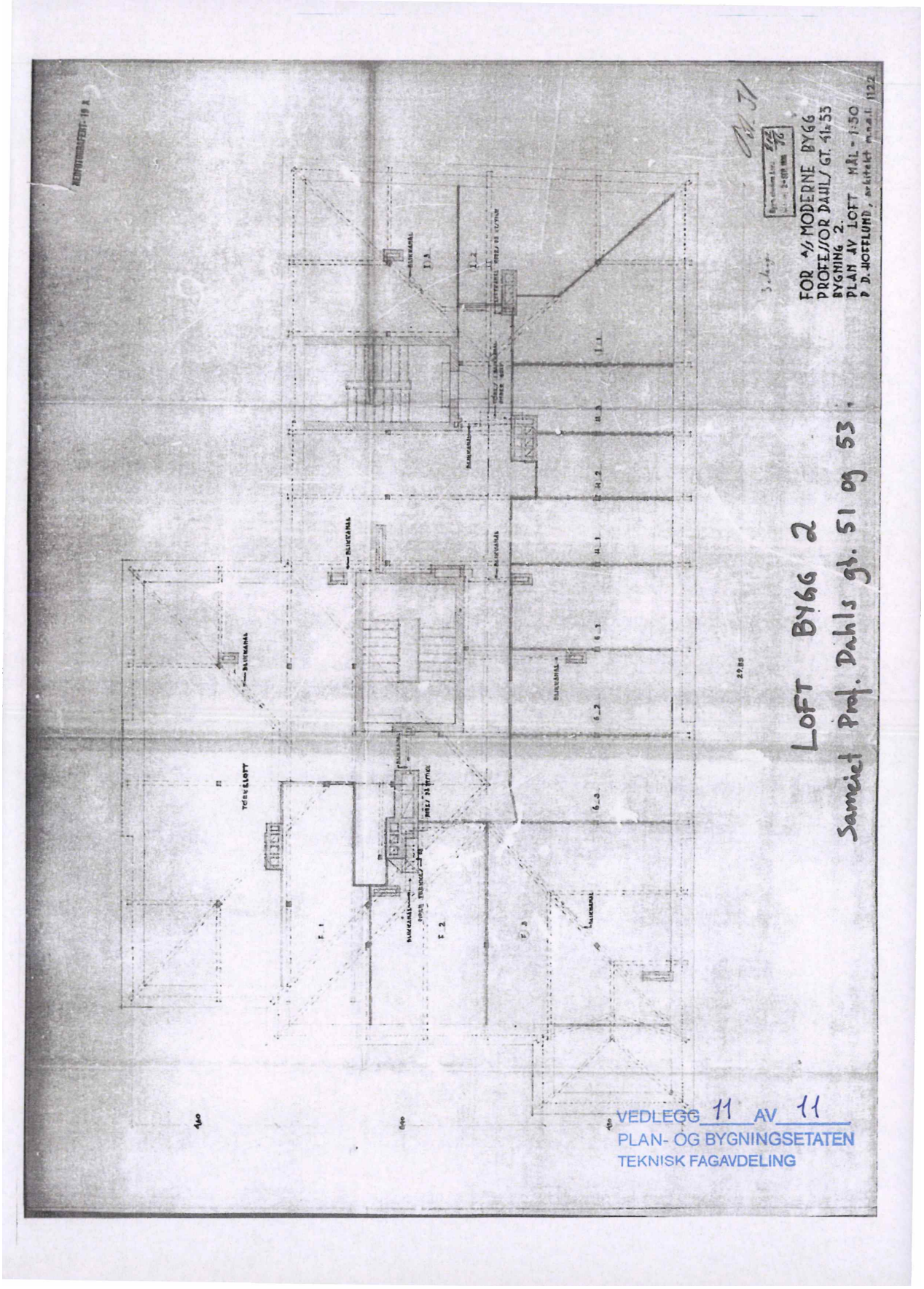
VEDLEGG 6 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


MEDFOTOGRAFERT - 19 X
KJELLER BYGG 2
Samml. Prof. Dahls gt. 51 og 53
Gnr. 48
VEDLEGG 7 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


1055
Gf. 49
1. ETG. BYGG 2
Sameiet Prof. Dahls gt. 51 og 53
VEDLEGG 8 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


NEDFOTOGRAFERT - 19 X
1057
Sameiet Prof. Dahls gt. 51 og 53
2. ETG. BYGG 2
Kjøkken
Sekskon 23
WC
BAD
Sekskon 22
Sekskon 20
Sekskon 21
VEDLEGG 9 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


HEDFOTOGRAFERT - 19 X
1057
SEKSJON 24
SEKSJON 25
SEKSJON 26
3. ETG. BYGG 2
Sameiet Prof. Dahls gt. 51 og 53
VEDLEGG 10 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


FOR A/S MODERNE BYGG
PROFESSOR DAHLS GT. 51-53
BYGNING 2.
PLAN AV LOFT MÅL 1:50
LOFT BYGG 2
Samsiet Prof. Dahls gt. 51 og 53
VEDLEGG 11 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

17.SEP.84 046535

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 215	Bnr. 284	Fnr.	Kommune Oslo

2. Eier	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
	A/S Professor Dahls gate 51 og 53	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen ~~for mer enn 6 måneder siden~~. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). Kommunen har erklært at eier-seksjonslovens § 5 nr. 4, 3. og 4. ledd ikke er til

eller hinder for seksjonering av eiendommen.

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 11.852	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	1.103	21		
2	B	1.319	22		
3	B	593	23		
4	B	883	24		
5	B	1.182	24		
6	B	1.319	26		
7	B	593	27		
8	B	883	28		
9	B	1.182	29		
10	B	1.319	30		
11	B	593	31		
12	B	883	32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		11.852	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

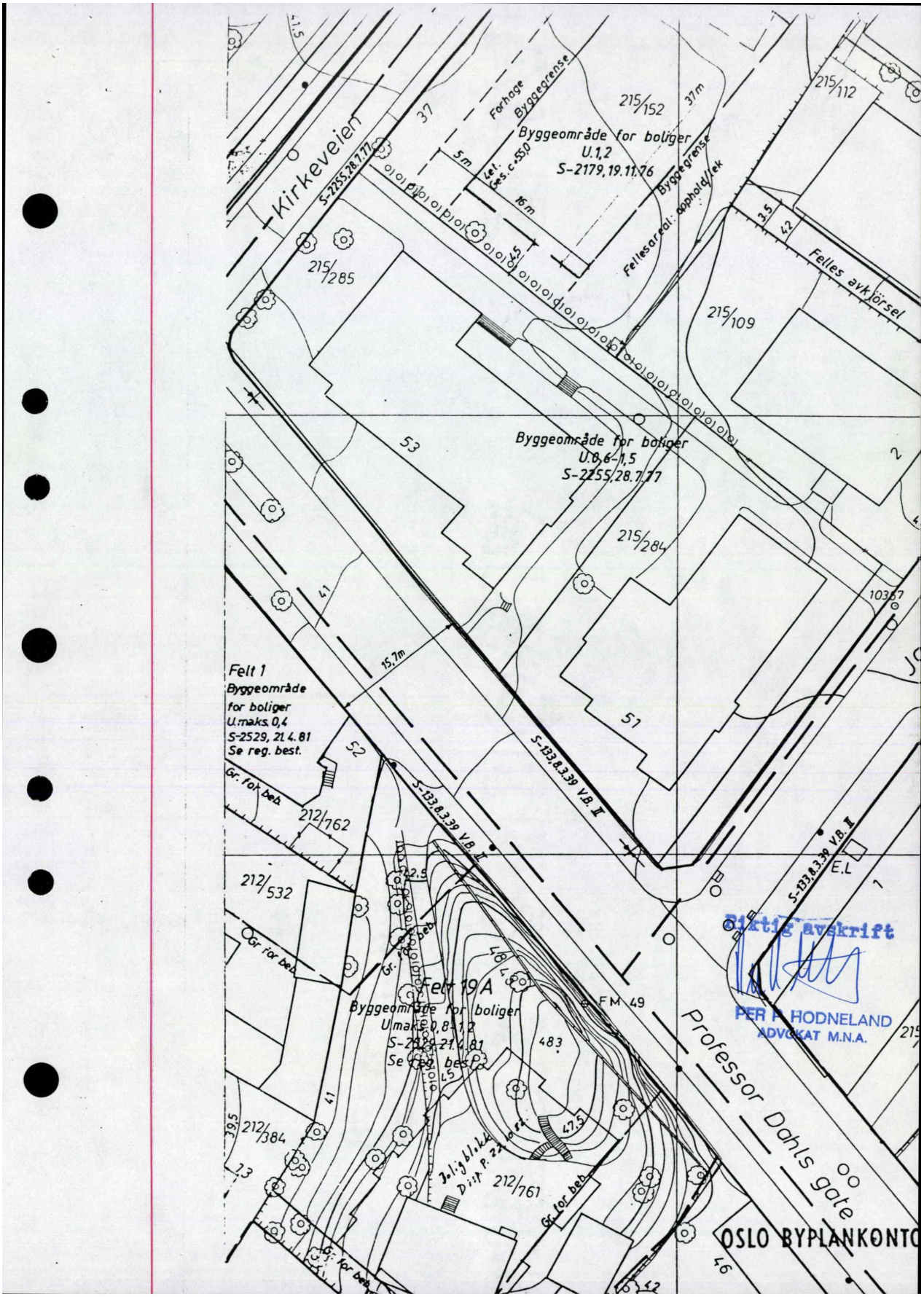
Sameiet har panterett for kr 10.000,- i hver seksjon for eiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

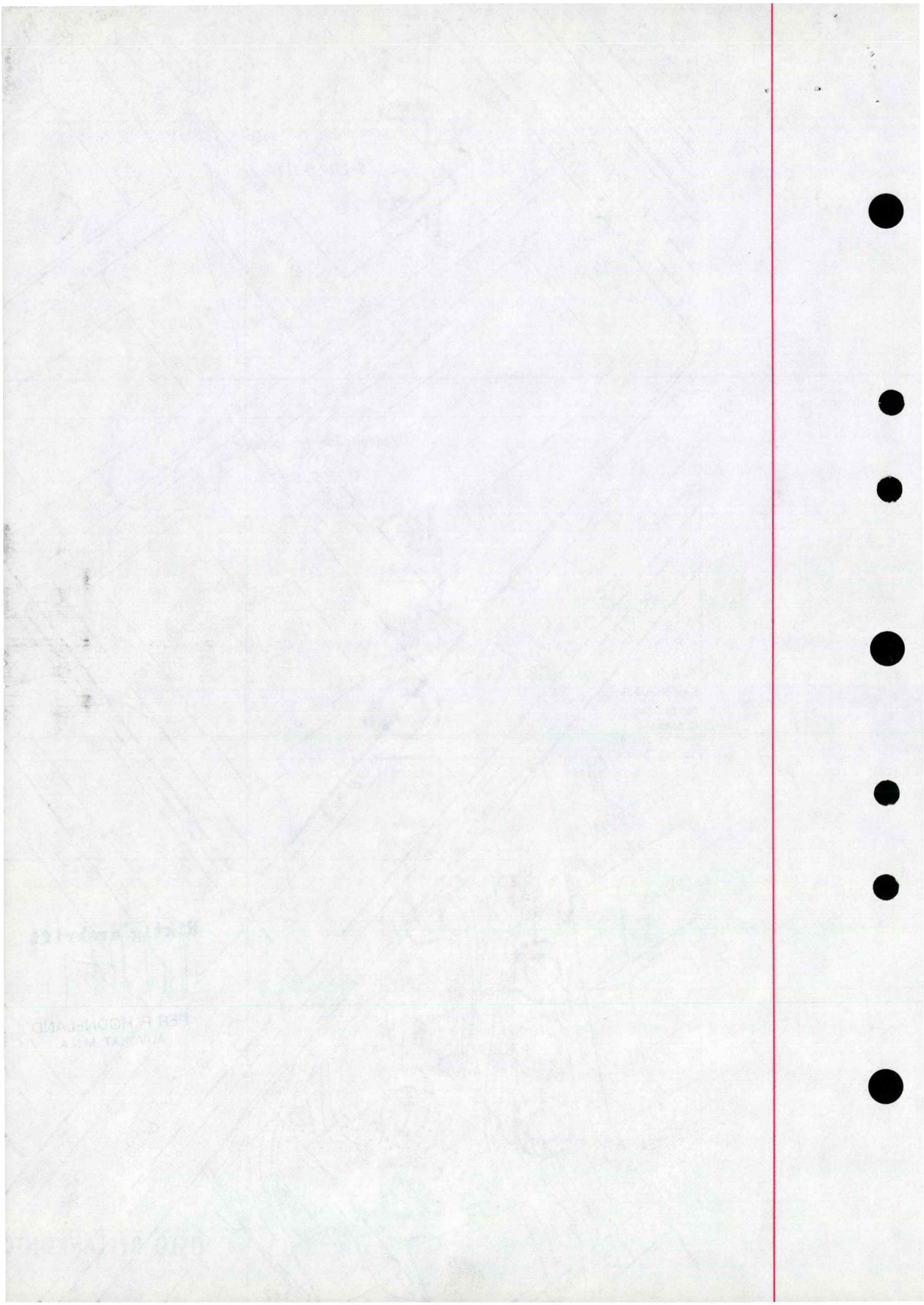
Riktig avskrift
PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.

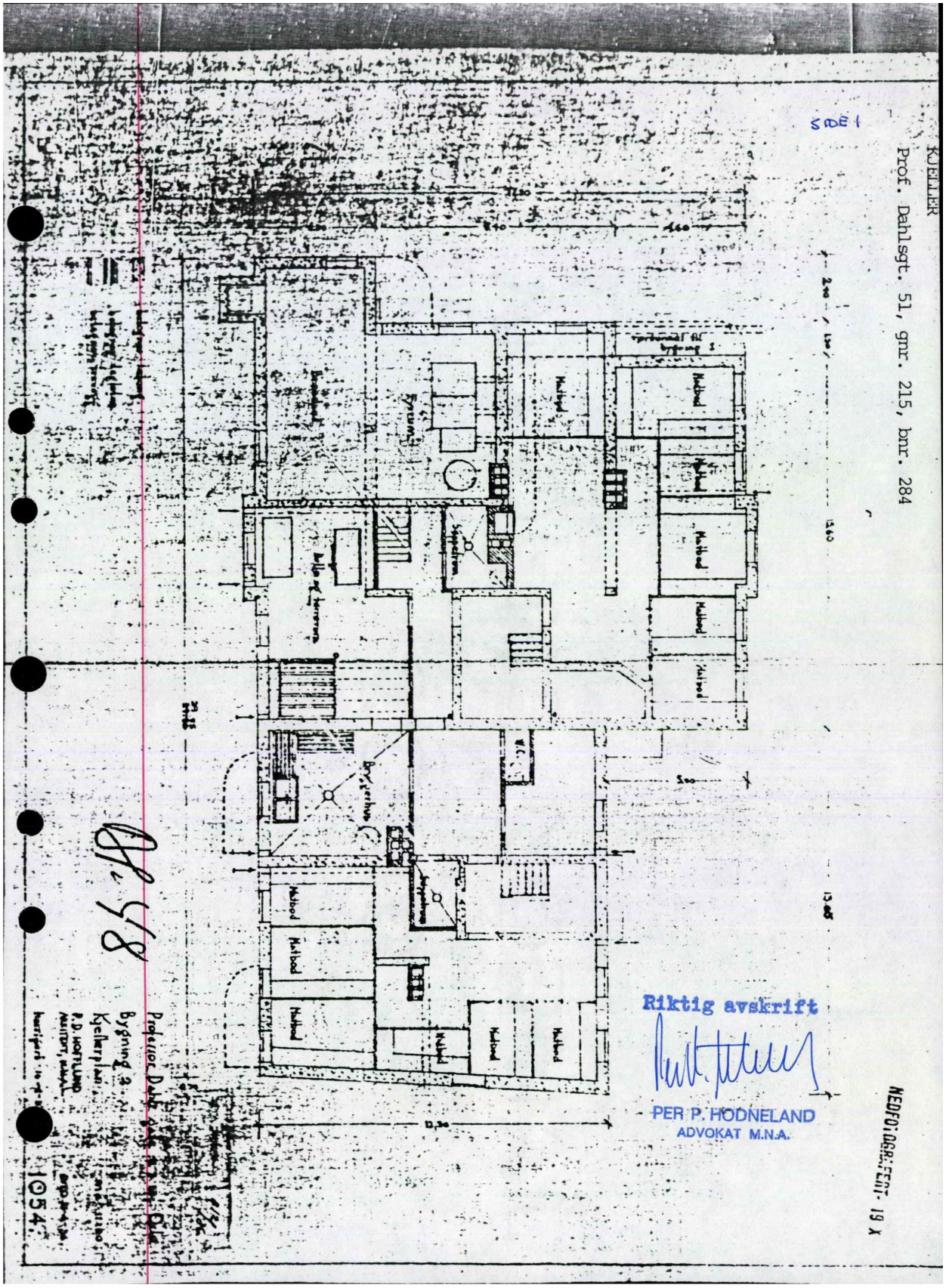
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
20.12.83	A/S Professor Dahls gate 51 og 53
Sted	Inge N. Dolve / Kjell R. Helle

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Per P. Hodneland	Øvre Slottsgt. 18/20, Oslo 1	412957

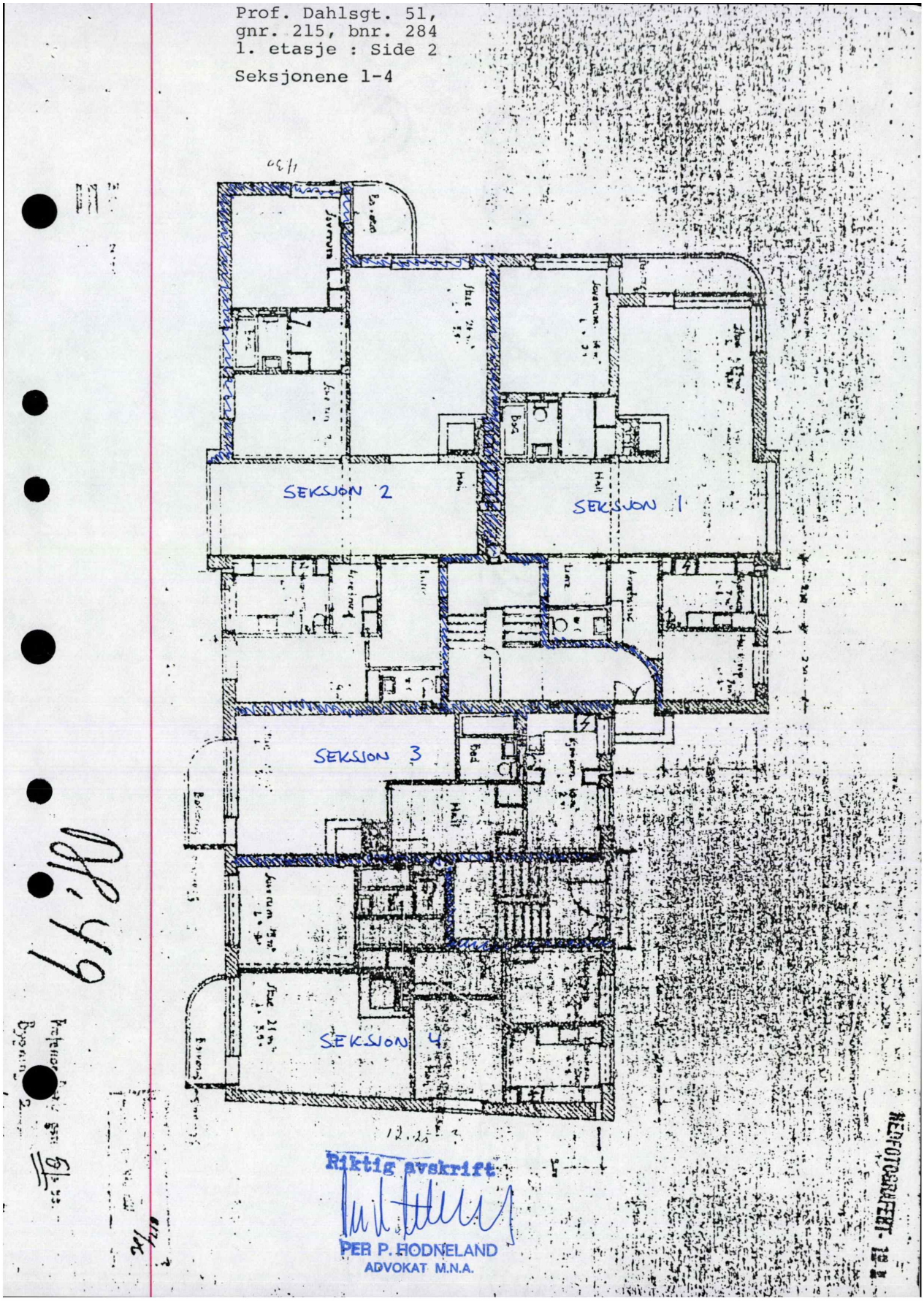

Kirkeveien
Forhage
Byggegrense
215/152
Byggeområde for boliger
U.1,2
S-2179, 19.11.76
Fellesareal: opphold/lek
215/112
Felles avkjørsel
215/285
215/109
Byggeområde for boliger
U.0,6-1,5
S-2255, 28.7.77
53
215/284
51
52
Felt 1
Byggeområde
for boliger
U.maks. 0,4
S-2529, 21.4.81
Se reg. best.
S-133,8.3.39 V.B. II
212/762
212/532
Felt 19A
Byggeområde for boliger
U.maks. 0,8-1,2
S-2179, 21.4.81
Se reg. best.
212/384
212/761
Professor Dahls gate
OSLO BYPLANKONTO
Riktig avskrift
PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.



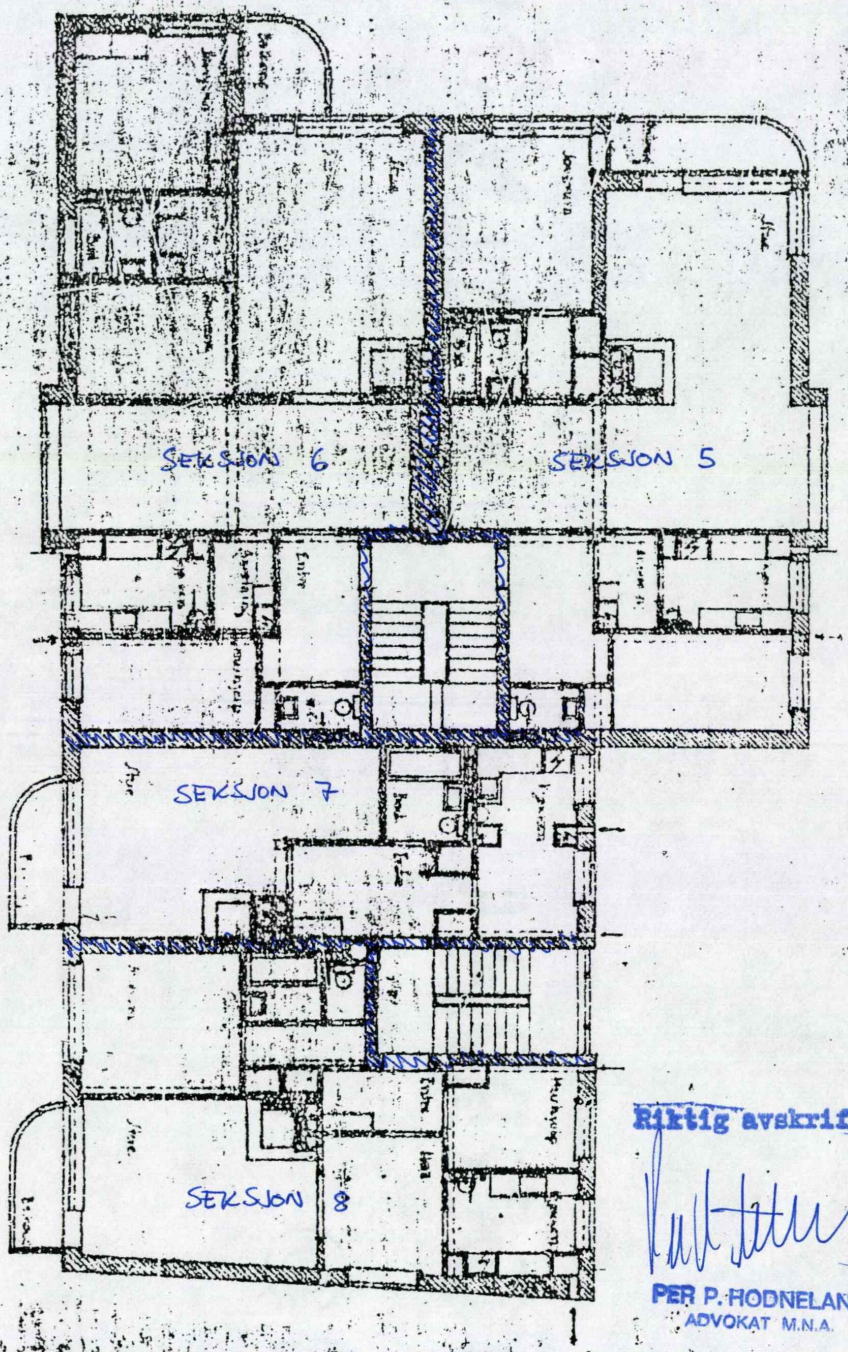

KJELLER
Prof. Dahlsgt. 51, gnr. 215, bnr. 284
SIDE 1
Riktig avskrift
PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.

Prof. Dahlsgt. 51,
gnr. 215, bnr. 284
1. etasje : Side 2

Seksjonene 1-4

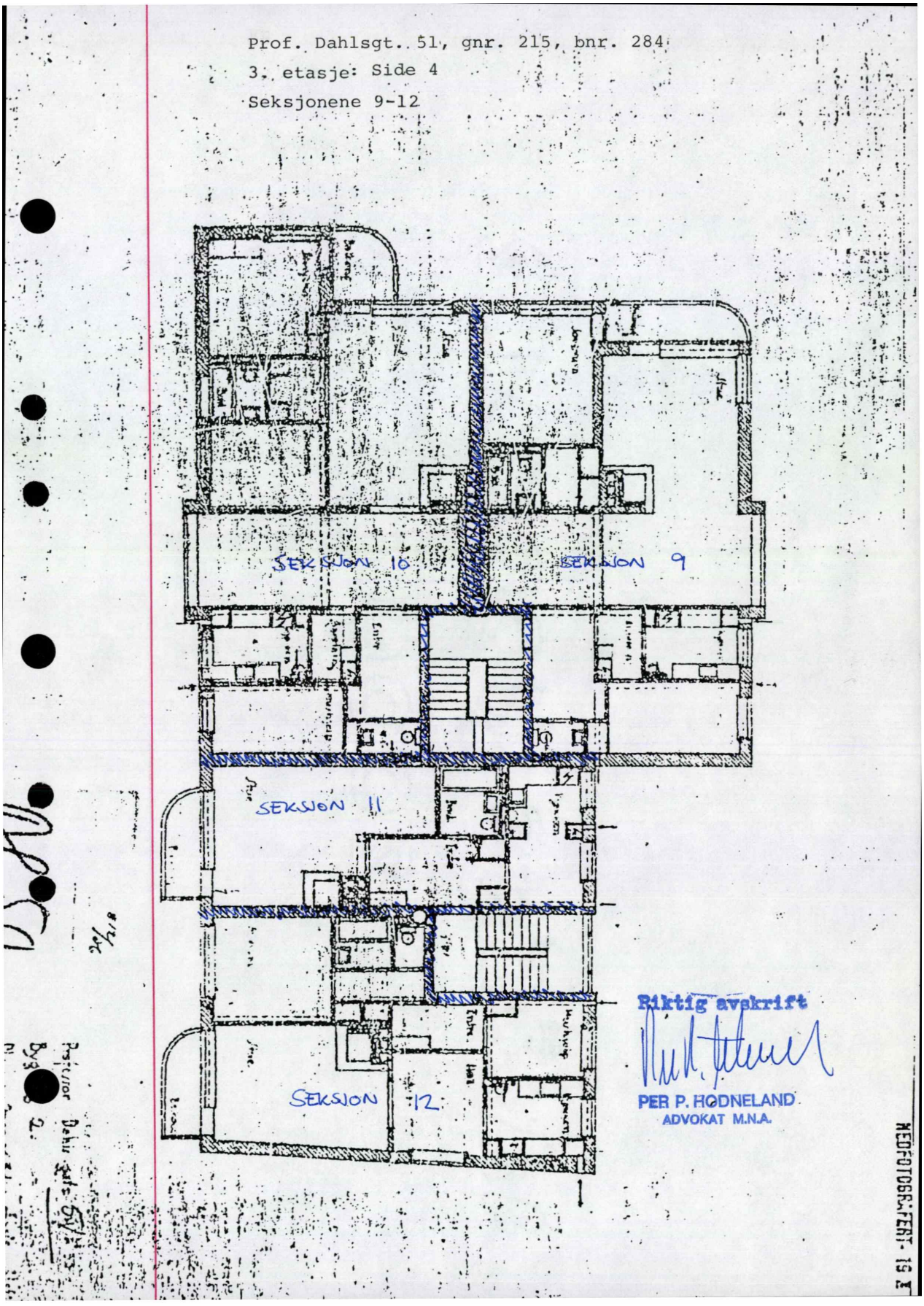


Prof. Dahlsgt. 51, gnr. 215, bnr. 284
2. etasje : Side 3
Seksjonene 5-8

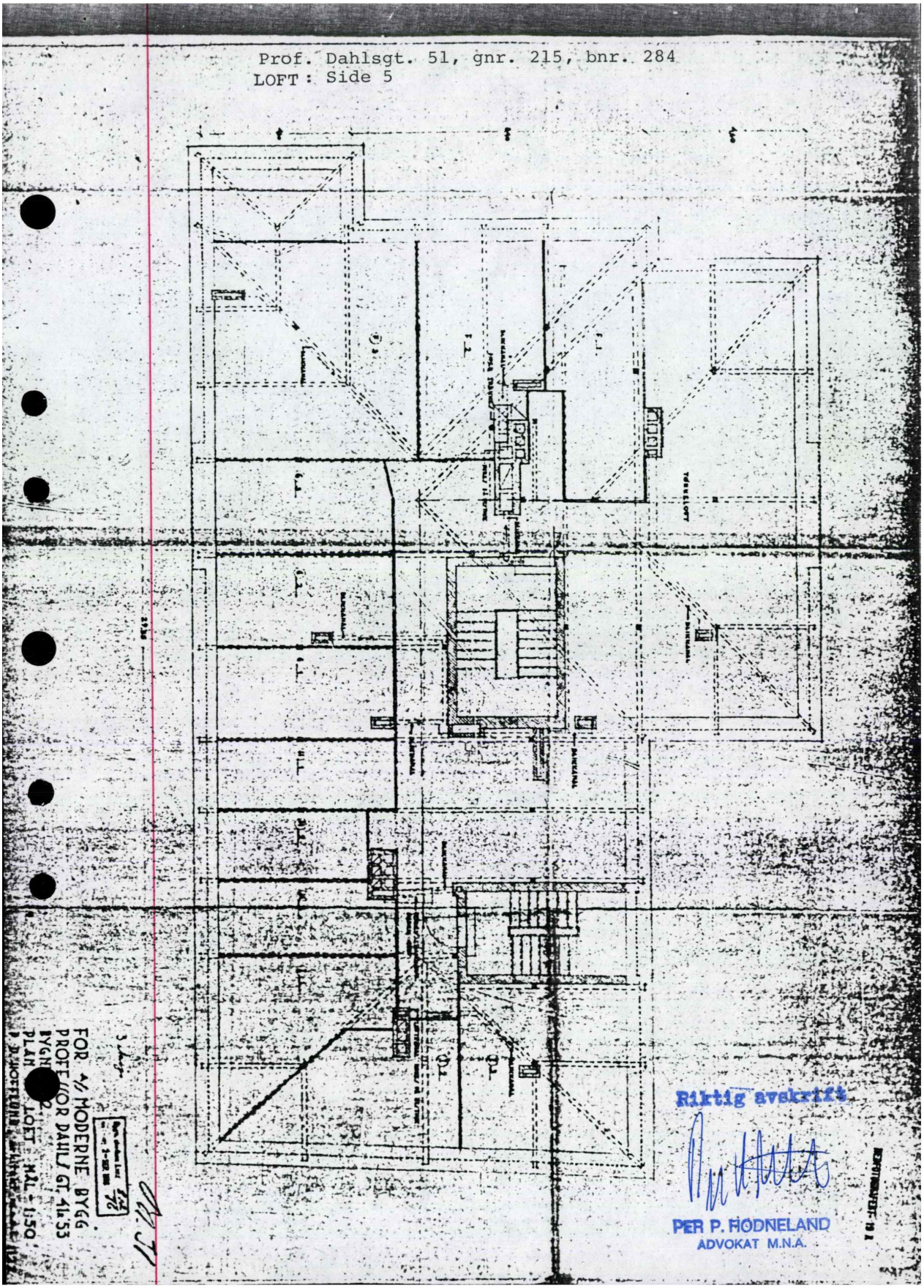


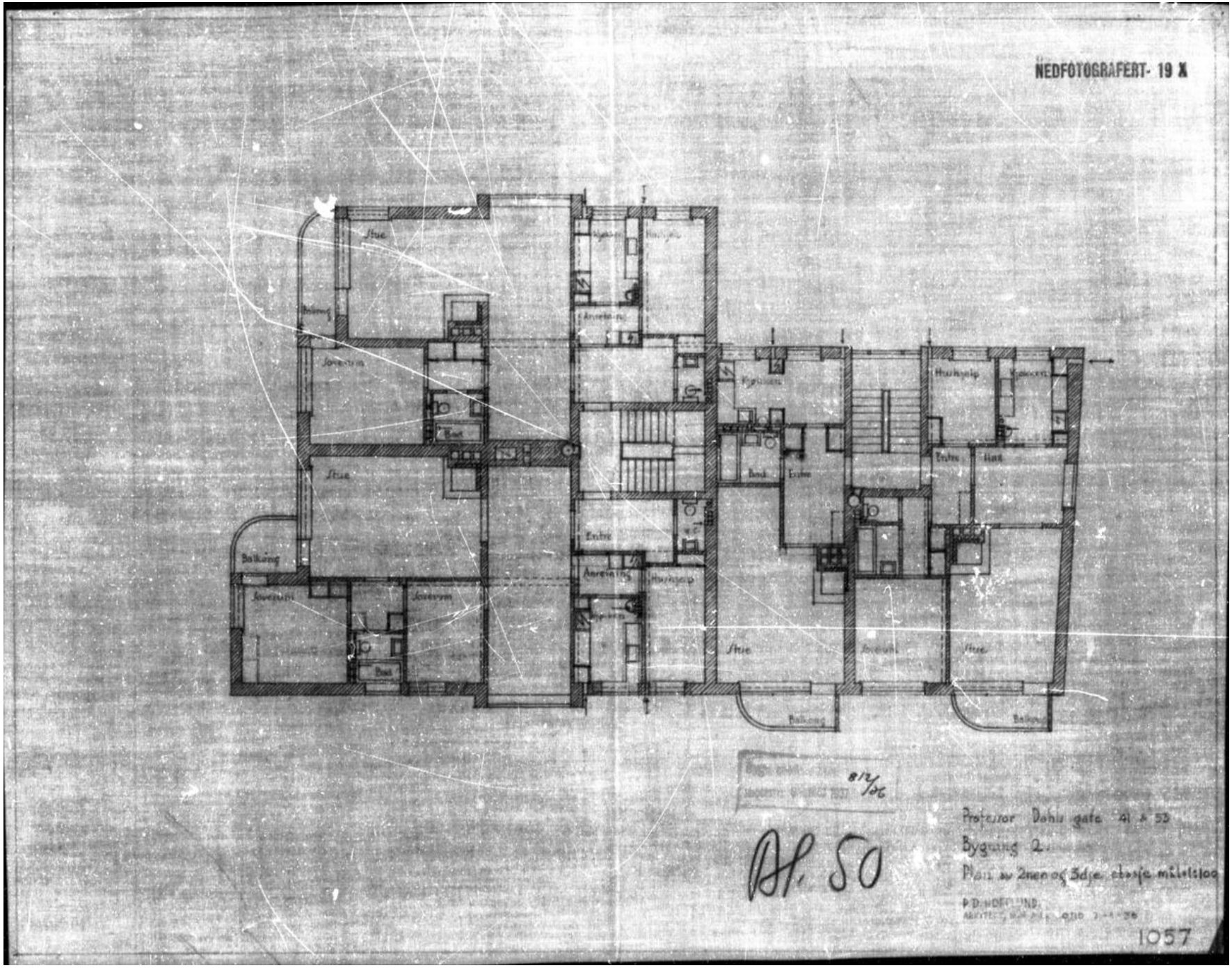
Riktig avskrift
PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.

Prof. Dahlsgt. 51, gnr. 215, bnr. 284
3. etasje: Side 4
Seksjonene 9-12



Riktig avskrift
PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.


Prof. Dahlsgt. 51, gnr. 215, bnr. 284
LOFT : Side 5
FOR A/S MODERNE BYGG
PROFESSOR DAHLS GT. 41 & 53
Riktig avskrift
PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Stue
Soverom
Bad
Balkong
Entre
Kjøkken
Husholdn.
Bl. 50
Professor Dahls gate 41 & 53
Bygning 2.
1057

8/2 1936

Ekspedisjons-Dokument 2

angående Våningshus.

på matr.nr. 41 og 53 Prof Dahls gate.Bygn.2.

Innlevert Attestert

Ferdig attestert 28.9.1937

Foreleggcs Oslo bygningsråd i anledning undtagelse fra bygningslovens § 66[1] fordi reguleringslinjen mot Prof Dahls gate ikke befølges.

§ 66[2] fordi karnapper og balkongers samlede lengde overskrider 1/3 av fasadelengden. forskr.§ 6 fordi enkelte bærende mellemvegger er 1 sten i 3 etasjer.

samt i anledning godkjennelse av fasader.

Helserådet og brandstyret anbefaler anmeldelsen.

Fasaderådet anbefaler fasadene.

Der innstilles:

Undtagelse fra § 66[1] meddeles i henhold til § 66[2].

Undtagelse fra § 66[2] meddeles.

Undtagelse fra forskr.§ 6 anbefales under forutsetning av at der statisk sett intet er til hinder.

Fasadene godkjennes. Naturstens sokkel må anbringes.

Oslo den 9de juni 1936.

4 10/6-36

Ekm.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ERT ARKITEKTUR AS
ved Sofia Nagell
Johan Svendsens gate 21
0475 OSLO

Deres ref.: SOFIA EVA NAGELL | Vår ref.: 201808623-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Martin Dyvik | Dato: 21.05.2019 Arkivkode: 531

Byggeplass:	PROFESSOR DAHLS GATE 51B	Eiendom:	215/284/0/0
Tiltakshaver:	CHRISTIAN ASSERSON	Adresse:	PROFESSOR DAHLS GATE 51 B, 0367 OSLO
Søker:	ERT ARKITEKTUR AS, ved Sofia Nagell	Adresse:	Johan Svendsens gate 21, 0475 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Professor Dahls gate 51 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 06.05.2019.

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
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.05.2019 av:

Martin Dyvik - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
CHRISTIAN ASSERSON, PROFESSOR DAHLS GATE 51 B, 0367 OSLO,
asserson@gmail.com

Oslo

S-2255

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

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).

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.

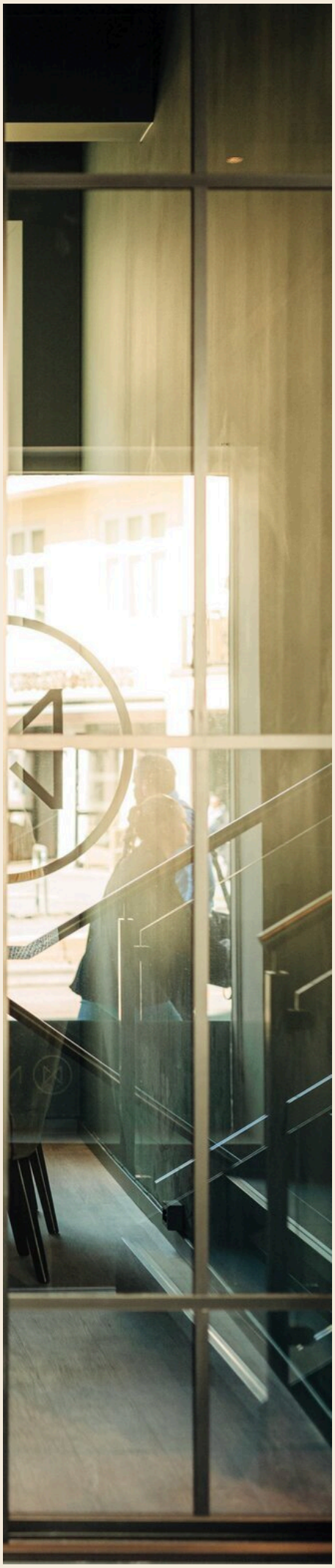
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

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

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.

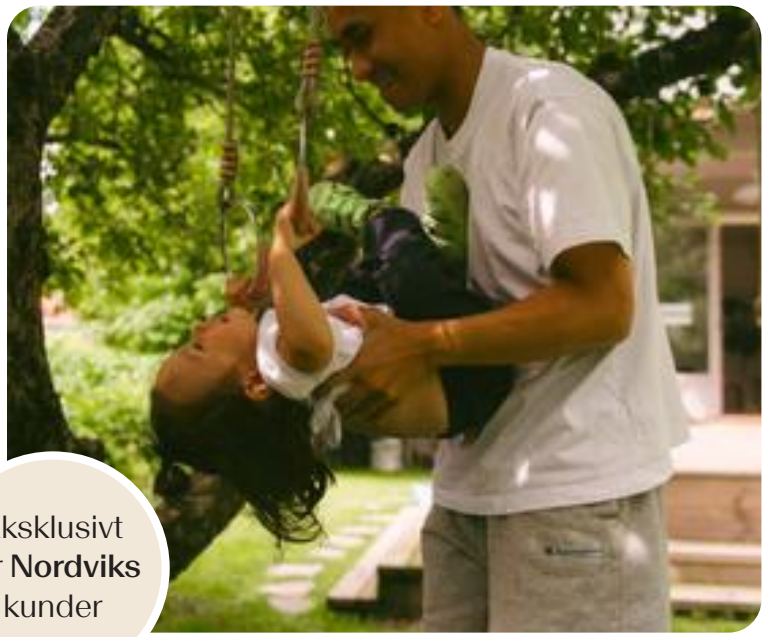


Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0211/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Professor Dahls gate 51B 0367 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 285, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Henrik Rosenberg Winsnes

Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
h.winsnes@nordvikbolig.no
415 54 019