NORDVIK

Dybwads gate 2

3 soverom | 116 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Dybwads gate 2

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
66	Vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.08.2026









Nøkkelinformasjon

Stor, klassisk 4-roms i ærverdig bygård m/stor, solrik balkong. Original kakkelovn. Parkering. Ettertraktet beliggenhet

Prisantydning	**12 200 000,-**
Omkostninger	**308 640,-**
Totalpris	**12 610 941,-**
Fellesgjeld	**102 301,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 934,-**
BRA-i	**116 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Dybwads gate 2 – presentert av Sander Flåte og Maximillian Waldø-Jensen ved Nordvik Majorsteun. Dette er en sjelden og attraktiv 4- roms selveier beliggende tilbaketrukket i populære Dybwads gate med nærhet til "alt". Leiligheten inneholder bl.a en innbydende entré, 3 soverom, pent bad, praktisk separat kjøkken med utgang til en herlig solrik og usjenert balkong og en flott stue med klassiske detaljer og imponerende takhøyde, som sammen skaper en elegant og herskapelig atmosfære.

Kort fortalt:
-116 kvm BRA-i
-Parkeringsplass rett utenfor døren
-Stor solrik balkong 10m²
-Klassiske detaljer som rosetter, stukkatur, doble fløydører, kakkelovn og brede vinduskarmer
-Store vindusflater og god takhøyde (3,40m)
-Kjellerbod
-Rolig og attraktivt område med klassisk byarkitektur

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 4 kvm

Dybwads gt 2
2. Etasje



FIDENS

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



















































Inngangsparti





Sameiets navn er Dybwads gate 2-4 og består av 11 seksjoner

Her bor du i en ærverdig bygård fra 1890. Leiligheten disponerer i tillegg en parkeringsplass og en kjellerbod på 4 kvm



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0316/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dybwads gate 2, 0367 OSLO
Gnr 215, bnr 47, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Morten Henriksen

Kjøpesum og omkostninger
12 200 000,- (Prisantydning)
102 301,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 302 301,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
307 550,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
308 640,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
321 640,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 610 941,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 623 941,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 120 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 116 kvm. Entre, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.
Total BRA: 116 kvm.
TBA: 10 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

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.

Solforhold
Balkongen er sydøst- vendt. Selger opplyser om gode solforhold i sommerhalvåret, med sol til ca. kl. 16.00 på høysommeren.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entrè, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller på 4.kvm og egen parkeringsplass rett utenfor døren.

Standard
Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap. Porttelefon.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp og stekeovn. Utgang til balkong .

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur. Peis. Takhøyde målt til 3,40 m.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med stukkatur . Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og panel i himling med stukkatur .

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

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

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
- Vannledninger av kobber. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
- Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.
- Varmtvannsbereder fra 2011. Lekkasjesikring er etablert.
- Naturlig ventilasjon.

Parkering
Leiligheten disponerer egen parkeringsplass på sameiets tomt i henhold til vedtektene. To av plassene ligger etter hverandre. De med parkeringsplass har en ordning mellom seg der de rullerer månedvis på hvilken av plassene man disponerer.

Det er mulighet for etablering av elbil-ladeanlegg etter ønske, forutsatt at kostnadene dekkes av den enkelte.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: skiftet sikringer på alle kurser, utført av: ELEKTRIKER'N MAJORSTUA AS April 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? April 2025.

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: Fukt i et hjørne i kjellerleilighet, skal være utbedret før jeg overtok leiligheten.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Se punkt. 4 i selgers egenerklæringsskjema.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Christian Omre

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

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner. Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Vinduer i trerammer med doble koblede glass fra byggeår.
Balkong dør i treramme med 2 lags isolerglass fra ukjent år.
Entredør i malt utførelse.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører - værslitte karmer med behov for vedlikehold - Uttørkede kittfalser og malingsavskalling
Kjøkken - Overflater og innredning - Tegn til tidligere fukt/lekkasje - Alder på kjøkken
Avløpsrør - Røropplegg under dusjkabinett har feil fall - avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger - Slag i rør - Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon - Manglende friskluftstilførsel
Våtrom - Overflate vegg/himling - Ufagmessig utførelse av luke ved toalett - Alder på overflater
Våtrom - Overflate gulv - Riss/sprekker i flis - Riss/sprekker i flisfuger
Våtrom - Ventilasjon - Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon - Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)- Det dusjes i kabinett, derfor er ikke sonen der det er tatt hull bruksvannutsatt.

Innbo og løsøre
Integrerte og frittstående hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Enhver ny sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i vedtektene og gjeldende husordensregler.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn.
- Elektrisitet.
- Gulvvarme 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. kr 10 000 (Både nettleie og forbruk). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 934,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter og avdrag felles lån, kommunale avgifter, fellesstrøm, forsikring og vedlikehold m.m

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter er inkludert i sameiets felleskostnader.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader til innboforsikring, eventuelle kapitalinnkallinger samt andre ønskede tjenester og abonnementer.

Eiendomsskatt
Kr 4 506,- pr. 01.01.2026
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 3 050 630,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 786 614,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia er sameiets leverandør av internett. Grunnpakke er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET DYBWADSGATE 2, orgnr. 995 895 455

Om sameiet
Sameiets navn er Dybwads gate 2-4 og består av 11 seksjoner, fordelt på Dybwads gate 2 og 4 med gnr 215 og bnr 47 og 49.

Sameiet har privat forretningsførsel via styret.

Oppsummering av året 2025 og planer for 2026:
2025 har vært et godt år for sameiet, med gjennomførte vedlikeholdstiltak, forbedret økonomi og et stabilt og godt bomiljø. Styret har hatt et godt samarbeid, og det ble valgt ny styreleder og regnskapsfører i løpet av året.

Det er gjennomført flere viktige vedlikeholdsprosjekter. Asfalt- og dreneringsarbeidet utenfor DB 2 har bidratt til å forbedre vannføringen mot kjellerleiligheten. Oppgangene i DB 2 og DB 4 er restaurert, og hagen er betydelig oppgradert gjennom dugnad og øvrig arbeid.

Sameiets økonomi er forbedret sammenlignet med 2024. I 2025 hadde sameiet driftsinntekter på 453 813 kroner, driftskostnader på 378 690 kroner og et positivt årsresultat på 75 123 kroner. Ved utgangen av året var bankbeholdningen 477 522 kroner, mens langsiktig gjeld utgjorde 445 000 kroner. For 2026 er det budsjettert med videreføring av ordinær drift og flere vedlikeholds- og investeringstiltak. Blant de viktigste tiltakene er ferdigstillelse av oppgraderingen av DB 2, etablering av sykkelboder med tak/carport-løsning ved DB 2 og DB 4, samt restaurering eller utskifting av ytterdøren i DB 2. Det er også satt av midler til hagearbeid, rengjøring og øvrig vedlikehold.

Dersom alle planlagte tiltak gjennomføres, vil sameiet bruke deler av oppsparte midler. Styret vurderer likevel at dagens felleskostnader er tilstrekkelige til å dekke løpende driftskostnader samt renter og avdrag på lånet, men økonomien vil følges nøye gjennom året. På lengre sikt må sameiet også vurdere hvordan egenkapitalen best kan benyttes, blant annet opp mot nedbetaling av gjeld og større fremtidige vedlikeholdsprosjekter som fasaderehabilitering.

I løpet av 2026 vil legekontoret i første etasje i DB 2 flytte ut. Seksjonen forventes deretter lagt ut for salg og kan bli omgjort til bolig. Styret vil også vurdere behovet for ytterligere dugnad før vinteren. Samlet sett vurderer styret at sameiet har en god økonomisk og driftsmessig utvikling, samtidig som det arbeides videre med nødvendige vedlikeholdstiltak og forbedringer av fellesarealene.

Forretningsfører
Yves-Michel Lefebure

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Den nye sameiers eller brukers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til sameiets styre, eventuelt utleier. Megler bistår ved innsending.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 102 301,-pr. 10.08.2026

Sameiet har felles lån i DNB Bank ASA. Spesifikasjon av lån:
Saldo: kr 379.976,61
Nedbet. dato: 01.04.2034
Rentesats: 9,06% eff.
Avdrag: kr 2.992,-
Bet.f.o.m: 07.06.2024

Til sikkerhet for sameiets krav overfor sameierene, har sameiet rett til å få tinglyst en panterett i hver seksjon med tilhørende rettigheter for et beløp på kr. 25.000,-.

Dybwads gate 2 står som hovedlåntaker på felleslånet. Kostnadene knyttet til lånet fordeles imidlertid likt mellom Dybwads gate 2 og Dybwads gate 4A.

Fellesformue
Kr 67 237,- pr. 10.08.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser driftsinntekter på kr. 453 813 ,- og driftskostnader på kr. 378 690 ,-, som gir et positivt driftsresultat på kr. 75 123 -. Årsresultatet er disponert mot egenkapital i regnskapet.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes deltagelse på dugnader som arrangeres i sameiet.

Dyrehold
Det skal søkes styret om tillatelse til å holde hund eller katt. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen. Søkeren må oppgi rase og navn til registrering hos styret. Dyrene må ikke luftes i gården og båndtvang gjelder.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 76466092

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 364 kvm (Eiertomt)
Pen og frodig opparbeidet tomt med bl.a parkeringsplass, grøntarealer, sittegrupper m.m.

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

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dybwads gate er en kort og rolig sidegate til Majorstuveien, med en svært attraktiv, sentral og tilbaketrukket beliggenhet på Majorstuen – like ved populære Vestkanttorget. Området regnes av mange som et av Oslos mest ettertraktede boligområder, og kjennetegnes av vakre, klassiske bygårder, etablerte bomiljøer og en hyggelig atmosfære. Her bor man tilbaketrukket, samtidig som byens mange fasiliteter ligger rett utenfor døren.

For den handleglade er det kort vei til Bogstadveien og Hegdehaugsveien, med et bredt utvalg av eksklusive butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud. Følger man Bogstadveien og Hegdehaugsveien ned mot Slottet, er det videre kort vei til Karl Johans gate og øvrige handlegater i Oslo sentrum – en hyggelig spasertur på ca. 25 minutter. I nærområdet ligger også Vestkanttorget, som blant annet byr på det populære antikkmarkedet på lørdager og Bondens marked på Majorstuen.

Beliggenheten byr på svært gode rekreasjonsmuligheter. I umiddelbar nærhet ligger idylliske Frognerparken og den storslåtte Vigelandsparken, i tillegg til Frognerbadet og Hundesletta. Her finnes et rikt utvalg av turstier, dammer og grønne arealer som innbyr til jogging, trening, avslapning og hyggelig parkliv. Også Stensparken og Slottsparken ligger innen kort gangavstand.

For den aktive finnes et bredt spekter av treningsmuligheter i nærområdet. SATS har et stort treningssenter ved Colosseum Park, mens Fresh Fitness ligger i Sporveisgata. For den som ønsker et mer eksklusivt treningstilbud, tilbyr Riot både trening og spa. Området er velegnet for løpe- og joggeturer året rundt, og med T-banen er det enkelt å komme seg til Sognsvann og Holmenkollen med deres omfattende tur- og løypenett.

Majorstuen er også et svært godt utgangspunkt for studenter og yrkesaktive, med enkel forbindelse til flere av byens sentrale utdanningsinstitusjoner, herunder Universitetet, Høyskolen og BI.

Offentlig kommunikasjon er svært godt ivaretatt. Majorstuen stasjon ligger ca. fem minutters gange fra boligen og fungerer som et sentralt knutepunkt for byens kollektivtilbud. Herfra går T-banen med overgangsmuligheter til alle linjer, i tillegg til hyppige buss- og trikkeavganger i flere retninger. Flybussen stopper også kun få meter fra boligen, noe som gjør beliggenheten svært praktisk også for reiser til og fra Oslo lufthavn.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass: Bogstadveien, kun 2 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 1N, 2N og 11N.

Nærmeste trikkeholdeplass: Frogner stadion, kun 4 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 12.

Nærmeste T- banestasjon: Majorstuen, ca 7 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 1, 2, 3, 4 og 5.

I tillegg ligger Nationaltheatret stasjon og Oslo S innen kort rekkevidde hvor totalt 24 ulike linjer passerer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av eiendommen. Det foreligger bygningsanmeldelse for våningshus datert 1890.

Videre foreligger det følgende dokumenter på eiendommen:
- Ekspedisjonsdokument for innredning av bad og WC datert 1948.
- Ferdigattest for takterasse datert 12.03.1999.
- Ferdigattest på oppføring av balkong datert 27.03.2007.
- Ferdigattest for Dybwads gate 2-4 for næring til leiligheter datert 2013.

Originaltegningene fra byggeåret viser ingen bad. Badet ble inntegnet i 1946, med samme plassering som i dag. De to rommene mot gaten var opprinnelig tegnet som spisestue, hvor det innerste rommet hadde gjennomgang via det ytterste. Garderoberommet var opprinnelig en del av spisestuen. Kjøkkenet var også opprinnelig utformet med et separat rom der kjøkkeninnredningen står i dag. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Endring av hoveddel til hoveddel medfører ikke søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeområdet for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i nærområdet:
Monolitveien - Frognerparken - Middelthunsgate - Utarbeidelse av planforslag - Sykkeltilrettelegging
Saksnummer: 202461838 - Reguleringssak
Mottatt sak: 14.11.2024
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06725
Status: Saken er avsluttet
Det søkes om sykkeltilrettelegging som griper inn i fredet område på ulike steder; langs Monolitveien og langs Middelthuns gate.

Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5 B - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202205283 - Reguleringssak
Mottatt sak: 04.04.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06836
Status: Saken er avsluttet
Majorstuveien 5b AS foreslår å regulere Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5b til boligbebyggelse og uteoppholdsareal. Hensikten med planforslaget er å rive eksisterende garasjer på planområdet for å oppføre en ny boligblokk og parkeringsanlegg, som vil gi anslagsvis 32 nye leiligheter.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Dybwads gate 2 - mulig ulovlig bruksendring til legekontor
Saksnummer: 2025/06338 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202452419
Status: Under behandling
Plan- og bygningsetatens vedtak fra 24. november 2025 (Ref. 2025/06338) med pålegg om å stanse drift av legekontor i Dybwads gate 2.

Majorstuveien 18 - endring av bærekonstruksjoner
Saksnummer: 2026/08293 - Byggesak
Mottatt sak: 15.07.2026
Status: Under behandling
Søknaden gjelder utveksling av en bærevegg i 2. etasje i leilighet med bolignummer H0201 i et boligbygg i Majorstuveien 18, i bydel Frogner. Utveksling i bærende konstruksjon innebærer etablering av ny døråpning i bærevegg.

Majorstuveien 25 - rehabilitering av tak og fasader
Saksnummer: 2026/02778 - Byggesak
Mottatt sak: 11.03.2026
Status: Under behandling
Søknaden gjelder rehabilitering av tak og fasader i et bygårdsanlegg i Majorstuveien 25 i bydel Frogner.

Eksisterende taktekking og fasade rehabiliteres med tilsvarende uttrykk. Form og innfesting av taktekking endres ikke. TRP-plater i lys sølvfarge på benyttes på tak, samt på takrenner og nedløp. Materialbruk og farger på tak og fasader tilsvarer eksisterende situasjon.

Industrigata 24 A og B - restaurering av fasader og utskifting av vinduer
Saksnummer: 2026/04286 - Byggesak
Mottatt sak: 16.04.2026
Status: Under behandling
Søknaden omfatter restaurering av fasader og en full utskifting av vinduer og balkongdører i Industrigata 24 A og B.

Ole Fladagers gate 10A - utbedring av stikkledning
Saksnummer: 2025/11125 - Byggesak
Mottatt sak: 29.09.2025
Status: Under behandling
Søknaden gjelder utskifting av stikkledning for vann. Vann- og avløpsetaten (VAV) har i brev av 25.09.2025 med referansenummer 25/7768-2 anbefalt igangsettingstillatelse for tiltaket gis.

Ole Fladagers gate 10B - utskifting av avløp oppleggsrør
Saksnummer: 2026/05120 - Byggesak
Mottatt sak: 06.05.2026
Status: Under behandling
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om utskifting av røropplegg for avløp fra 1 etasje og med 4 etasje i en blokkleilighet i Ole Fladagers gate 10B

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

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

29.12.1977 - Dokumentnr: 524878 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 14/52

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 121 023,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Samlet skal selger betale kr. 196 823,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. august 2026

Ansvarlig megler
Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Megler 2
Maximillian Waldø-Jensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47602014

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

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

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

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

Dybwads gate 2

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	7 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	12 min 1 km

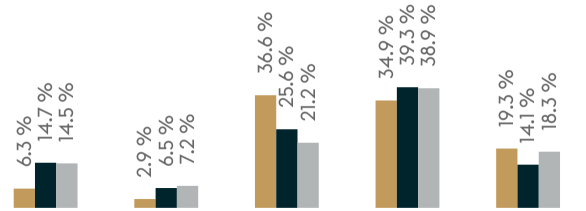
Offentlig transport

Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	2 min 0.1 km
Frogner stadion	Linje 12	5 min 0.4 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.1 km

Barnehager

Hegdehaugen barnehage (1-5 år)	39 barn	4 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-6 år)	74 barn	4 min 0.3 km
Hamna barnehage (1-5 år)	51 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestkanttorget	1 122	710
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

Den tysk-norske	3 min
Dronning Astrids plass streetb...	7 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min
Artesia Trening	3 min

«Kort vei til alt, bra med buss, trikk og t-bane.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Dybwads gate 2
0367 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1890

BRA: 120 m^2
BRA-i: 116 m^2

Rapportdato: 7.8.2026 (Gyldig til 7.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	9	1	1

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - uttørkede kittfalser og malingsavskalling
Kjøkken - Overflater og innredning	- tegn til tidligere fukt/lekkasje - alder på kjøkken
Avløpsrør	- røropplegg under dusjkabinett har feil fall - avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- slag i rør - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	- manglende friskluftstilførsel
Våtrom - Overflate vegg/himling	- ufagmessig utførelse av luke ved toalett - alder på overflater
Våtrom - Overflate gulv	- riss/sprekker i flis - riss/sprekker i flisfuger
Våtrom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Det dusjes i kabinett, derfor er ikke sonen der det er tatt hull bruksvannutsatt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.8.2026	**7.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Morten Henriksen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

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

Egne premisser:

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

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

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Dybwads gate 2, 0367 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**47**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1890**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

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

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

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

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**116**	**116** Romfordeling: Entre, stue, kjøkken, bad, 3 soverom	**0**	**0**	**10**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Kjellerbod	**0**	**0**
Totalt m²	**120**	**116**	**4**	**0**	**10**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Balkong på ca 10 m² med utgang fra kjøkken. Sydøst vendt.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Det er ukjent når balkongen er etablert.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med doble koblede glass fra byggeår. Balkong dør i treramme med 2 lags isolerglass fra ukjent år. Entredør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkongdør og entredør er skiftet, ukjent år.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**
Observerte avvik: • Værslitte karmer med behov for vedlikehold • Uttørkede kittfalser og malingsavskalling	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Leiligheten har vinduer i trerammer med doble koblede glass fra byggeår, mens balkongdør med 2-lags isolerglass og entredør er skiftet på ukjent tidspunkt. Det er påvist værslitte karmer, fukt- eller råteskader, noe som gir tilstandsgrad 2. Slike skader vil forverres over tid dersom de ikke utbedres, og kan på sikt medføre behov for utskiftning av berørte deler. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes da påvisning krever egnet lys og temperatur.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Trebjelkelag

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i to utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjellen mellom høyeste og laveste målte punkt.

Stue:
Det måles ca. 8 mm høydeforskjell over 2 meter og ca. 20 mm høydeforskjell over hele rommet.

Kjøkken:
Det måles ca. 20 mm høydeforskjell over 2 meter og ca. 10 mm høydeforskjell over hele rommet.

Knirk ved gange enkelte steder.

Oppsummering	TG-1

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ukjent år med glatte fronter og laminert/granitt benkeplate. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn og frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys. Nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Ja

Observerte avvik:
- Tegn til tidligere fukt/lekkasje

Beskrivelse:
Fuktmerker i skap under vask.

Kjøkkeninnredningen er over 20 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være passert. Alder og normal bruksslitasje kan særlig påvirke bevegelige komponenter som skuffeskinner, hengsler og beslag.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert/granitt benkeplate, med integrert koketopp og stekeovn samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er påvist fuktmerker i skapet under vasken. Fukt i innredningen kan over tid føre til svelling og skade på skrog og fronter dersom årsaken ikke utbedres. Innredningen er over 20 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes passert, noe som kan gi økt slitasje på bevegelige komponenter som skuffeskinner, hengsler og beslag. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyder er målt til:
Stue: 3,40 m.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Bygningen består av flere boenheter, og kontroll av om avløpsanlegget/kloakken er luftet over tak er ikke foretatt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, da lufting av felles avløpssystem normalt ligger utenfor tilgjengelig kontrollområde for den enkelte boenheten.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Ja**

Observerte avvik:
- Røropplegg un der dusjkabinett.

Beskrivelse:
Manglede fall på røropplegg under dusjkabinett gjør at vann blir stående i avløpsrør.

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt for avløpsrør.

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er av plast, og innvendige rør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Ved dusjkabinettet er det registrert manglende fall på røropplegget, noe som gjør at vann blir stående i avløpsrøret. Dette gir økt risiko for redusert avrenning, avleiringer og lukt over tid dersom forholdet ikke utbedres. Videre er mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg oppbrukt, noe som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Lufting av felles avløpsanlegg over tak er ikke kontrollert, da dette normalt ligger utenfor tilgjengelig kontrollområde for den enkelte boenhet.

6.7 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Ja**

Observerte avvik:
- Slag i rør

Beskrivelse:
Det er registrert at vannrør «slår» når vannstrømmen stenges. Dette kan skyldes trykkstøt/vannslag i røropplegget. Forholdet kan over tid gi økt belastning på rør, koblinger, armaturer og festepunkter, og kan medføre støy samt økt risiko for svekkelser eller lekkasjer dersom det utvikler seg.

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekran på bad og kjøkken

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Vannledningene er utført i kobber og er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Ved samtidig tapping er det registrert at rørene «slår» når vannstrømmen stenges, noe som kan skyldes trykkstøt/vannslag i røropplegget. Over tid kan dette gi økt belastning på rør, koblinger, armaturer og festepunkter, med fare for støy og økt risiko for svekkelser eller lekkasjer dersom forholdet utvikler seg. Deler av røropplegget har dessuten nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og forventet gjenværende levetid. Stoppekraner på bad og kjøkken har tilfredsstillende funksjon, og synlige rør er tilstrekkelig isolert.

6.8 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 22/4 2025.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang. Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av det lokale el-tilsyn den 22.04.2025, og det ble ikke registrert avvik ved tilsynet.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

6.10 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2011, opplyst i tidligere salgsoppgave**
Størrelse	**120 liter**

Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Lekkasjesikring er etablert	
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Ikke kontrollert**
Kjøkken i veien	
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**
Oppsummering	**TG-1**

6.11 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Naturlig ventilasjon via avtrekk på bad. Boenheten mangler tilførsel av frisk luft utover åpning av vinduer. Gjelder alle oppholds rom.	
Oppsummering	**TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad. Det er ikke etablert tilførsel av frisk luft til oppholdsrommene utover åpning av vinduer. Manglende friskluftstilførsel kan gi utilstrekkelig luftutskifting i oppholdsrommene, med risiko for redusert inneklima og fuktopphopning.

6.12 Våtrom TG-3



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Det er foretatt oppgraderinger på våtrommet etter boligens opprinnelige byggeår, men tidspunkt for arbeidene er ikke dokumentert.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ufagmessig utførelse

Beskrivelse:
Det mangler én veggflis ved toalettet. Flisen er opplyst fjernet for å få tilgang til røropplegg, og åpningen er midlertidig dekket med sølvtape. Utførelsen fremstår ufagmessig og gir usikkerhet rundt tetthet, overflatebeskyttelse og videre fuktpåkjenning i området.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Veggene har flis kombinert med malte overflater, og det er ikke plassert vindu eller dør i våtsonen. Det er registrert at én veggflis mangler ved toalettet, hvor flisen er opplyst fjernet for tilgang til røropplegg og åpningen midlertidig dekket med sølvtape. Utførelsen fremstår ufagmessig og gir usikkerhet rundt tetthet og overflatebeskyttelse i området. Det er ikke påvist tegn til sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene for øvrig. Ellers er det normal slitasje på overflater ift alder.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke kontrollert**

Dusjkabinett med direktekobling til avløp, fallforhold er derfor ikke kontrollert.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Gulvet har flisbelagt overflate. Det er registrert riss, sprekker i fuger og bom (hulrom) bak flis, som gir tilstandsgrad 2. Slike forhold kan over tid svekke overflatens tetthet og øke risikoen for at fukt trenger ned i underliggende konstruksjon dersom de ikke utbedres. Fallforhold mot sluk i dusjsonen er ikke kontrollert grunnet dusjkabinett. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Måles til 10 mm

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-3

Badet har plastsluk og banemembran under flis med ukjent utførelse. Det er registrert avvik ved at høydeforskjellen fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er målt til 10 mm, mot krav om minimum 25 mm. Redusert oppkant gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet ved unormal vannbelastning. Tettesjiktet vurderes videre å ha nådd en alder som gir forhøyet risiko for skader og følgeskader, uten at det er påvist konkrete skader ved besiktigelsen. Det anbefales å påregne utskifting av membran/tettesjikt, da alderen tilsier at gjenværende levetid er begrenset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Kostnadsestimat på 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Klosett
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Ja

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Badet har naturlig ventilasjon. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist at avtrekket ikke fungerer tilfredsstillende. Manglende luftutskifting kan gi økt fuktbelastning i våtrommet, med risiko for kondens, mugg- og soppdannelse over tid. Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring av ventilasjonen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra XX mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Det dusjes i kabinett, derfor er ikke sonen der det er tatt hull bruksvannutsatt.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot dusjsone. Ettersom det dusjes i kabinett, er sonen der hullet er tatt ikke bruksvannutsatt. Ved fuktmåling med pigg ble det ikke registrert skadelig fukt (mindre enn 6 vektprosent), og heller ikke ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er utført med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt, og det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger manglende dokumentasjon på badet, herunder informasjon om når og av hvem arbeidene er utført. Uten tilstrekkelig dokumentasjon kan det ikke bekreftes at våtrommet er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette medfører en usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og tetthet, som kan innebære risiko for skjulte feil og fremtidige fuktskader.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morten Henriksen	9578-5998-4-804984	2026-08-06 06:54:11

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
6. aug. 2026

Oppdragsnummer
8-0316/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dybwads gate 2, 0367 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Morten Henriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2024

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: vet ikke
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: skiftet sikringer på alle kurser, utført av: ELEKTRIKER'N MAJORSTUA AS April 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? April 2025

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Fukt i et hjørne i kjellerleilighet, skal være utbedret før jeg overtok leiligheten

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0316/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Morten Henriksen	**2026-08-06**

Identifikasjon

Morten Henriksen

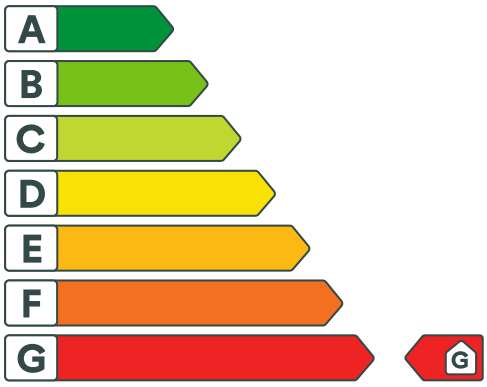
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Dybwads gate 2, 0367 OSLO**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327408**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80520565**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **47**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1896**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **382,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **382,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 956 kWh**



Dybwads gate 2, 0367 OSLO

Detaljering

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

Dybwads gate 2, 0367 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 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: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

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: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vår ref: 8-0316/26
Oslo, 06.08.2026

Megleropplysninger på Dybwads gate 2 - gnr. 215, bnr. 47, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Morten Henriksen	Dybwads gate 2, 0367 Oslo	17.07.1968

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

Navn på	Styremedlem			
Styreleder	Navn: Frida Hugaas Aulie	Tlf.: 92012724	E-post.: frida.aulie@hotmail.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 215	Bnr.: 47	Snr.: 4	Kommune: 0301
Sameiets org.nr:	995895455	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige. Polisenr: 76466092			
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: Inkludert i forskringen fra Gjensidige.		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Dette skjer automatisk ved kjøp. Tre seksjoner i Dybwads gate 2 disponerer de tre tilgjengelige parkeringsplassene.				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr Kan installeres etter ønske og egen dekning av kostnader	

Dyrehold		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Se bestemmelser i vedtektene.
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

Lån, andel fellesgjeld og formue						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	DNB Bank ASA	Kr. 379.976,61	01.04.2034	9,06% eff.	Kr. 2.992	07.06.2024
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	7 år, 7 mnd.
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr.102.301,40		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 249.738	Seksjonens andel formue? Kr. 67.237,15

Fellesutgifter og andre kostnader				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4.934	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	starten av mnd	Fellesutgiftene inkluderer: renter og avdrag felles lån, kommunale avgifter, fellesstrøm, forsikring og vedlikehold		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her: Ang. fellesgjeld: Dybwads gate 2 står som hovedlåntaker på felleslånet, men i praksis fordeles kostnadene likt mellom dybwads gate 2 og 4a.

Oslo, 10. august 2026
Sted, dato

Frida H. Aulie
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 914449936
Sørkedalsveien 8C
0369 Oslo

Med vennlig hilsen
Majorstuen Eiendomsmegling AS

Camilla Holten
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Mobil: 412 78 836
E-post: c.holten@nordvikbolig.no

Sameiet Dybwadsgate 2-4

Vedtekter og husorden

Revidert 2013

VEDTEKTER OG HUSORDEN

Sameiet Dybwadsgate 2-4

VEDTEKTER FOR SAMEIET DYBWADSGATE 2-4 2

1. NAVN OG OMFANG 2
2. FORMÅL 2
3. SALG, UTLEIE O.L. 2
4. VEDLIKEHOLD O.L. 2
5. HUSORDEN 3
6. FELLESUTGIFTER 3
7. MISLIGHOLD 4
8. ORDINÆRE SAMEIERMØTER 4
9. EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER 5
10. STYRET 6
11. UGILDHET (INHABILITET) 6
12. SAMEIERS RETTSLIGE RÅDERETT OG FORPLIKTELSE 6
13. PARKERING 7
14. DIVERSE BESTEMMELSER 7

HUSORDEN FOR SAMEIET 8

Generelt 8
Alminnelige ordensregler 8
Regler om ro 8
Dyrehold 8
Utsmykning av fellesarealer 9
Ombygging og oppussing 9
Vaktmestertjenesten 9
Brannsikring 9
Søppel 9
Røropplegg/elektriske ledninger 9
Vannstenging 10
Informasjonsplikt ved utleie av leiligheten 10

VEDTEKTER FOR SAMEIET DYBWADSGATE 2-4

Vedtatt av sameiermøte 5.10.1993 med hjemmel i lov av 4. mars 1983 nr. 7 om lov av eierseksjoner.

§10 (5. avsnitt, gjeldende signatur av to eller flere styremedlemmer i felleskap) revidert på sameiermøte 14.04.2011 i henhold til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 1997, §43.)

§13 (gjeldende parkering) revidert etter vedtak på sameiermøte 24.04.2013.

1. NAVN OG OMFANG

Sameiets navn skal være Sameiet Dybwadsgate 2-4.
Sameiets medlemmer består av eiere av seksjonene.

2. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser overfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under Sameiet.

3. SALG, UTLEIE O.L.

Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel. Enhver ny sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i disse vedtektene og gjeldende husordensregler.

Den nye sameiers eller brukers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til Sameiets styre av selger, eventuelt utleier.

4. VEDLIKEHOLD O.L.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Skader på eiendommen/fellesanlegg som skyldes sameier, hans husstand, leietaker eller andre som sameieren har gitt adgang til eiendommen, plikter sameieren å erstatte eller utbedre snarest mulig.

Vedlikehold av bruksenheten er den enkelte sameiers ansvar. Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommen eller avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikehold for vedkommendes regning. Det samme gjelder skader som skyldes bygningsmessige eller andre tekniske endringer foretatt av den enkelte sameier.

Vedlikehold av bruksenheten gjelder:

- Alle innvendige flater, dører og vinduer
- Dører og vinduer ut mot fasader og fri luft
- Balkonggulv inkl. eventuell membran, samt:
- Tekniske anlegg:
    - Vann fra stoppekran
    - Avløp t.o.m. sluk eller overgang i mur.
    - Elektrisk anlegg fra og med tavle
- Boder

Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører husets bærende konstruksjoner påhviler Sameiet.

Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere og hvor årsakssammenhengen er ukjent, overtar Sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet. Ved entuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar Sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.

Den Sameiet v/styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og når det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

Utvendige endringer på fasaden er ikke tillatt uten at dette er godkjent av styret.

5. HUSORDEN

Sameiere plikter å følge husordensregler som er fastsatt pé sameiermøte. Alvorlige brudd på disse regler kan anses som vesentlig mislighold av sameiernes forpliktelser overfor Sameiet, jfr. paragraf 7.

Sameiere er ansvarlige for at eventuelle leietakere også holder husordensreglene.

6. FELLESUTGIFTER

Alle utgifter ved felles drift av eiendommen, f.eks. offentlige avgifter, vedlikeholdsutgifter, forsikringspremie, godtgjørelse til styret og revisor, utgifter til fellesanlegg o.l. skal utlignes på sameierne etter deres andel i Sameiet. Ekstra-kostnader som pådras av næringseksjonene, dekkes i sin helhet av næringseksjonene selv.

På basis av et driftsbudsjett som sameiestyret utarbeidet, fastsettes et kvartalsvis beløp som sameierne plikter å betale forskuddsvis. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av styret om det viser seg å være utilstrekkelig til dekning av Sameiets fellesutgifter. Manglende innbetalinq av forfalte fellesutgifter etc. anses som vesentlig mislighold, jfr. paragraf 7.

Til sikkerhet for Sameiets krav overfor sameierene, har Sameiet rett til å få tinglyst en panterett i hver seksjon med tilhørende rettigheter for et beløp på kr. 25.000,-.

Istedenfor utstedelse av pantobligasjon, kan seksjonseier stille tilsvarende sikkerhet i form av godkjent bankgaranti.

7. MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge sin seksjon. Melding om dette gir sameiestyret i rekommandert brev med grunngivning.

I meldingen skal det stå at styrets vedtak innen 30 dager kan innankes for en voldgiftsmenn med 3 medlemmer, der byfogden i Oslo utpeker formann og hver av partene ett medlem. Dersom en av partene ikke utpeker sitt medlem innen 1 måned etter at melding om anke er mottatt av styret, utpekes også dette medlem av byfogden. Nemndas vedtak er endelig og kan tvangsfullbyrdes, jfr. Tvangsfyllbyrdelseslovens paragraf 3 nr. 4.

Den enkelte sameier kan ikke kreve motregning av noen art overfor Sameiet, med mindre motregningens gyldighet er stadfestet ved dom. Forøvrig gjelder reglene i Tvistemålslovens kap. 32. Dersom salg ikke finner sted innen fristens utløp, har styret rett til å selge seksjonen for sameierens regning.

8. ORDINÆRE SAMEIERMØTER

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Formann innkaller samtlige sameiere til møtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på møtet, må sendes inn skriftlig til styret (Formann) senest 21 dager før møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskap
3. Behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år
4. Behandle andre saker som er nevnt í innkallingen
5. Foreta valg av Formann

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i disse vedtektene.

Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer blant de fremmøtte sameiere:

1. Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 30% av sameierens årlige fellesutgifter

2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier

3. Bestemmelse om at sameiere som generell regel må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor Sameiet

4. Vedtak om at kjøper av seksjon og leietaker av bruksenhet for næring må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn

5. Fastsetting av nye vedtekter eller endring i gjeldende vedtekter

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

Styremedlemmene har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligge gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet, og til å uttale seg.

Sameiermøtet ledes av styrets Formann. Hvis denne ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møteledernes ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet.

9. EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 - høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og dè saker som vil bli behandlet. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

10. STYRET

Et styre har ansvar for den daglige ledelsen av Sameiet. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets formann velges særskilt. Styret skal ha 3 medlemmer inklusive formannen. Alle velges for ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ingen kan nekte første gangs valg til styret. Styremedlemmer kan gjenvelges, men den enkelte kan frasi seg gjenvalg.

Formannen innkaller til styremøter etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøter ledes av Formannen. Dersom han/hun har forfall, velger styret en møteleder. Styret fører protokoll som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret er vedtaksført når minst 2 medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør Formannens stemme utslaget.

Styret forplikter Sameiet ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i felleskap.

Styret forplikter å sette i verk vedtak gjort på sameiermøter.

Det må forelegges for sameiermøte og få godkjent større arbeider på fellesanleggene, forutsatt at arbeidene kan vente til et slikt møte bli holdt. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap over Sameiets drift, og at dette blir revidert av den revisor som blir valgt på sameiermøtet.

Styret skal utarbeide driftsbudsjett for kommende periode. Eventuelle nødvendige oppgaver for selvangivelsen sendes sameierne innen 20. januar hvert år.

Alle skriftlige meldinger fra styret til sameierne anses som mottatt når det er lagt í sameierens postkasse, om ikke sameieren har oppgitt annen adresse til styret.

11. UGILDHET (INHABILITET)

Ingen kan delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller eventuell forretningsfører må på samme måte avstå fra behandling eller avgjørelse av tilsvarende forhold.

12. SAMEIERS RETTSLIGE RÅDERETT OG FORPLIKTELSE

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, og andre sameiere har ikke forkjøps eller løsningsrett. For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin ideelle andel av eiendommen.

13. PARKERING

Parkeringsplassene for oppgang 2 og 4 fordeles etter følgende:

Foran oppgang 2:	Foran oppgang 4:
1 plass til 1. etasje.	1 plass til seksjon nr. 5.
1 plass til 2. etasje.	1 plass til 2. etasje.
1 plass til 3. etasje	1 plass til 3. etasje.

14. DIVERSE BESTEMMELSER

Disse vedtekter bygger på Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7 og er bindende for alle sameiere og deres rettsetterfølgere. Vedtektene får virkning fra og med 5.10.1993.

Vedtektene kan av styret kreves tinglyst på den enkelte seksjon for sameiers regning.

HUSORDEN FOR SAMEIET

Generelt

Beboeren inkludert eventuelle leietakere plikter å følge bestemmelsene i husorden og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten.

Leilighetene og næringsseksjonene må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Alminnelige ordensregler

Port og dører til trappeoppganger skal alltid være låst.

Utlufting av leiligheter må ikke skje mot felles oppgang så matlukt etc. sjenerer naboene.

Trapper og reposer holdes ryddig. Det skal være lett å vaske ved å flytte matter. Private ting som skotøy, paraplyer må man ikke sette utenfor dørene.

Regler om ro

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager. I helger skal det være ro fra kl. 24.00 til kl. 09.00. Stereoanlegg, fjernsyn, husholdningsmaskiner må stenges/brukes hensynsfullt og avdempes etter kl. 22.30.

Vis hensyn til naboene ved selskaper etc. i leilighetene og unngå smelling i portdør og inngangsdør til trappeoppgangene. Ved større selskapelighet eller støyende aktivitet skal naboer varsles på forhånd.

Sjenerende støy fra husdyr regnes som brudd på husordensreglene dersom dette blir påklaget til styret.

Dyrehold

Det skal søkes styret om tillatelse til â holde hund eller katt. Styret må í hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen. Søkeren må oppgi rase og navn til registrering hos styret.

Dyrene må ikke luftes i gården og båndtvang gjelder.

Ved gjentatte klager fra naboer vil styret vurdere inndragelse av tillatelsen. Førerhund og tjenestehund (politihund) har forrett ved konflikter.

Utsmykning av fellesarealer

Utsmykning av trappeoppgang skal kun foretas med godkjennelse fra naboer i samme oppgang. Dette gjelder også skilting. Forøvrig vises det til bestemmelsene i avsnittet vedrørende ombygging og oppussing.

Ombygging og oppussing

Alle bygningsmessige forandringer skal meldes til styret. Godkjenning er avhengig av at det legges frem en tilfredsstillende fremdriftsplan. Varighet på arbeidet bør av hensyn til naboene, begrenses til et minimum av tid.

Støyende arbeid må ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager. Støyende arbeid skal ikke foregå på søn- og helligdager.

Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse fra styret. Gangene må rengjøres og skader repareres uten utgifter for boligsameiet.

Vaktmestertjenesten

Formannen i sameiet koordinerer frivillig innsats av leietakere. Han er den daglige kontakt mellom beboerne og sameiets styre. Han regulerer service på tekniske anlegg.

Nødvendige innkjøp som boligsameiet skal dekke må forhåndsavtales med styrets formann.

Brannsikring

Det skal være installert røkvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leiligheter. Den enkelte beboer er ansvarlig for at disse fungerer til enhver tid.

Styret í boligsameiet har plikt til å reagere strengt overfor enhver som setter brannsikkerheten i fare.

Søppel

Søppel pakkes inn før det legges i søppelcontainere.

Gammelt husgeråd må ikke settes i kjeller. Hver beboer er selv ansvarlig for å fjerne sitt husgeråd.

Røropplegg/elektriske ledninger

Beboerne er selv ansvarlig for rørene fra gjennomgående røropplegg inne i leilighetene. Pass på at avløpsrør ikke tilstoppes.

Pakking av kraner og oppstaking av rør inne i leilighetene betales av beboerne selv.

Beboerne er ansvarlig for elektriske ledninger til egen strømmåler.

Vannstenging

Ved stenging av vannet har beboerne plikt til å varsle sine naboer.

Hvis vannet stenges av, må beboerne ikke la vannkraner bli stående åpne i påvente av vannet. Åpne kraner kan lett glemmes, hvis vannet settes på i beboernes fravær, kan det bli store og kostbare vannskader.

Informasjonsplikt ved utleie av leiligheten

Ved utleie av leilighet plikter eieren å informere;

- Leietakeren om husordensreglene
- Styret om leietakerens navn og eieren blir å treffe i utleieperioden

Husordensreglene er mottatt og gjennomlest.

.....

Årsmøte 2026

Sameiet Dybwads gate 2-4 innkaller til årsmøte

Det innkalles til årsmøte torsdag 25. juni kl. 19.00 i forhagen til bygget.

Det er anledning til å møte ved fullmakt.

Saksliste (i henhold til vedtektene)

På vegne av styret,

1. Valg av referent og person til å undertegne protokoll
2. Årsmelding 2025 (vedlagt)
3. Regnskap 2025 (vedlagt)
4. Budsjett 2026 (vedlagt)
5. Status på prosjekt sykkelbod DB 2 og 4
6. Flytting av legekontoret
7. Dugnad 2026
8. Eventuelt

Med vennlig hilsen Morten Henriksen

Sak 2: Årsmelding 2025

Året 2025 har vært preget av både gjennomførte og pågående vedlikeholdsprosjekter, samt betydelige økonomiske tiltak for å sikre sameiets drift og vedlikeholdsplikt fremover.

Prosjekter og vedlikehold

- Prosjektet med asfalt og drenering utenfor DB 2 ble gjennomført i 2024/2025, og vi opplever at utfordringene ifm. vannføring nedover mot kjellerleiligheten i DB 2 er forbedret.
- Restaurering av oppgangene i DB 2 og DB 4 har blitt gjennomført i 2025 og 2026.
- Hagen har blitt oppgradert med luking, klipping av hekk og plen, beplantning og innsetting av utemøblement.

Økonomi

Sameiet hadde pr. 31.12.2025 en bankbeholdning på kr. 477 522,-.

Regnskapet for 2025 viser driftsinntekter på kr. 453 813 ,- og driftskostnader på kr. 378 690 ,-, som gir et positivt driftsresultat på kr. 75 123 -. Årsresultatet er disponert mot egenkapital i regnskapet.

Drift og bomiljø

Styret har hatt et godt samarbeid, og det har vært et stabilt og godt bomiljø i sameiet. Det ble gjennomført dugnad i mai 2025, der hagen var hovedprioritet. Vi opplever at dette har økt bruksverdien av forhagen betydelig. I tillegg ble det spylt og kostet utenfor oppgangene.

I 2025 ble det valgt inn ny styreleder (Morten Henriksen) og ny regnskapsfører (Yves Lefebure) for styret, i tillegg til eksisterende styremedlem (Frida Aulie). Samarbeidet i styret og med beboere oppleves som godt.

Fremtidige utbedringer og vedlikehold

I 2026 har det allerede blitt gjennomført en oppgradering av oppgangen DB 2. Videre vil bytte/restaurering av hoveddører og oppsett av sykkelboder (åpne løsninger - "carport" for sykler) være i fokus. I tillegg vil vi gjennomføre en større rengjøring av begge oppgangene over sommeren.

Styrets forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap 2025

Regnskapet for 2025 viser at sameiet har forbedret økonomi sammenlignet med 2024, noe som skyldes lite vedlikeholdsprosjekter, og få uforutsigelige kostnader.

- **Driftsinntekte:** kr. 453 813,- (mot kr. 369 298,- i 2024)
- **Driftskostnader:** kr. 378 690 ,- (mot kr. 533 054,- i 2024)
- **Driftsresultat:** kr. 143 580
- **Årsresultat:** kr. 75 123

Pr. 31.12.2025 hadde sameiet:

- **Bankinnskudd**: kr. 477 522
- **Langsiktig gjeld**: kr. 445 000
- **Egenkapital:** kr. 249 738

Likviditeten er forbedret sammenlignet med ifjor, egenkapitalen har økt med kr.112 507 og gjeldsgraden er uendret siden ifjor. Sameiet kan vurdere om egenkapitalen skal benyttes for å nedbetale lånet eller til finansiering av større fremtidige vedlikeholdsprosjekter (eks. fasadereabilitering).

Det ble avdekket at tidligere regnskapsføring har medført historiske avvik mellom regnskapsført banksaldo (konto 1920) og faktisk banksaldo i DNB. Avviket er på kr 54 410. Gjennomgang viser at avviket ikke oppstod i 2025 alene og at differansen har akkumulert over tid fra tidligere år. Dette synes å være et historisk regnskapsteknisk avvik og ikke indikasjon på manglende midler.

Styrets forslag til vedtak: Regnskapet tas til etterretning.

Sak 4: Budsjett 2026

Budsjettet for 2026 tar høyde for ferdigstillelse av prosjektet med sykkelbod ved DB 2 og DB 4, skifte av ytterdør i DB2, samt ordinært vedlikehold og drift. Budsjettet ser da ut som følger:

Inntekter: 460 000,-
- Inntekter felleskost: kr. 37 384 x 12 mnd = kr 448 608
- Inntekter strøm fra kjellerleilighetene (80% av DWG4 strømmåler): ca. 12.500

Driftkostnader: 433 500,-
- Forsikring: kr. 180 000
- Oslo Kommune (vann-, avfall-, avløpsgebyr, tilsyn…): kr. 85 000
- Netto Finanskostnader (renter og avdrag): kr. 68 467
- Internett: kr. 55 000
- Annet (regnskapssystem, lønnkostnader til styret): kr. 40 000
- Fellesstrøm (DWG2 strømmåler + 20% av DWG4 strømmåler): ca kr. 5 000

Investeringer 241 875,-
- Oppussing oppgang DB2 : 131 875,-
- Sykkelboder Halvtak/"carport" : kr. 50 000,-
- Ny ytterdør DB2: kr 50 000,-
- Diverse hage/ute/rengjøring oppganger: kr 10 000,-

Totalt : (215 375)

Om alle tiltak gjennomføres vil vi trekke 215 375 av innestående på konto. Lånet ble tatt opp for å dekke disse investeringene, så det er naturlig at vi går underskudd når vi gjennomfører tiltakene. Styret vurderer at felleskostnadene på nåværende nivå er tilstrekkelige til å dekke driftskostnader og renter/avdrag på lånet, men vil følge utviklingen nøye gjennom året.

Styrets forslag til vedtak: Budsjettet for 2026 vedtas som fremlagt.

Sak 5: Status på prosjekt sykkelbod DB 2 og DB 4

Vi vil engasjere et nytt snekkerfirma for å sette opp to enkle sykkelbod utenfor DB 2 og DB 4. Sykkelboden utenfor DB2 vil bygges på allerede installerte fundamenter.

Sak 6: Flytting av legekontorer

Legene som drifter i første etasje DB 2 skal flytte i løpet av 2026. Seksjonen som benyttes som legekontor i dag vil trolig legges ut som for salg vinteren 2026/2027.

Sak 7: Dugnad

Én dugnad for 2026 er allerede gjennomført. Vi vil vurdere om behov for en ytterligere dugnad før vinteren.

Sak 8: Eventuelt

Dato: 25.06.2026
Referent: Yves Lefebure
Tilstede i møtet:

- Marit Gjerstad og hennes sønn (DWG 4A - 2. etasje)
- Yves Lefebure (DWG 4A - 1. etasje)
- Christina Jensen (DWG 4A - kjeller)
- Frida Aulie (DWG 2A - 3. etasje)

Møtereferat:

- **Praktisk Informasjon**
  - Styret har hatt god kontroll på regnskapet og et godt samarbeid etter at det ble valgt nytt styre denne våren. Morten Henriksen sitter som styreleder og Yves Lefebure som regnskapsansvarlig siden januar 2026.
  - Det er foreslått at fremtidige generalforsamlinger holdes fysisk minst en gang i året og oftere ved behov.
- **Utebod og sykkelbod**:
  - Det ble diskutert behovet for opprydding og utvidelse av sykkelboden, inkludert forslag om å henge opp utstyr og midlertidig lagring av barnevogn. Beboerne i nummer 4 kan bli enige om å ta ansvar for opprydningen av uteboden.
  - Det ble informert om planer for å utvide sykkelboden med et tak, og å bygge en carport-løsning for sykler på begge sider av gården. Det ble lagt til at budsjettet har midler til dette, og at det jobbes med å finne noen som kan utføre arbeidet.
- **Fremleie og korttidsleie:**
  - Det ble tatt opp diskusjoner rundt fremleie (langtidsleie). Eierseksjonen gir full råderett til utleie, men at styret bør informeres ved uforsvarlig oppførsel
  - Det ble diskutert at korttidsleie via Airbnb har blitt mer vanlig i sameiet, og at dette har vært tema i styret. Enkelte i sameiet har kommunisert bekymringer for at man ikke vet hvem som kommer og går, og at det kan føles utrygt.
- **Vedlikeholdsprosjekter og fremtidige utbedringer:**
  - Det ble informert om at det er gjennomført maling og noe oppussing av oppganger, og oppgradering av hagen gjennom dugnad.
  - Fasaderehabilitering er planlagt innenfor en femårsperiode, og det vil kreve opptak av lån. Det er også satt av midler til diverse utbedringer, inkludert sykkelbodprosjektet.
  - Det ble også nevnt at man bør vurdere å gjøre en befaring av takets tilstand i fremtiden.
  - Det ble diskutert at ytterdøren på nummer 2 er ødelagt etter gjentatte innbrudd, og at den skal restaureres og få ny lås, men dette vil vente til legene har flyttet ut.

    - Legekontoret skal selges og omgjøres til bolig, noe som krever bruksendring og mest sannsynlig oppussing.
- **Økonomi og budsjett:**
    - Det ble informert om regnskapet for året, inkludert driftsinntekter, driftskostnader og overskudd. Sameiet hadde et positivt årsresultat på ca. 75 000 kr etter skatt.
    - Utestående gjeld ble tatt opp i forbindelse med dreneringsprosjektet i 2025 og asfaltering, og noe av gjelden skal brukes til utbedringer av sykkelboden i år.
    - Det ble diskutert at eventuelle midler som blir igjen kan brukes til fasaderehabilitering eller nedbetale gjeld for å unngå renter. Budsjettet for neste år inkluderer midler til utstyr for hagearbeid og diverse utbedringer.

Oppfølgingsoppgaver:

- Beboer i nummer 4 tar ansvar for opprydningen av uteboden.
- Styret følger opp restaurering av ytterdøren på nummer 2 og installere ny lås etter at legekontoret har flyttet ut.
- Styret finner leverandør som kan bygge carport-løsning for sykler på begge sider av gården.
- Styret følger opp temaet knyttet til korttidsleie i sameiet og kommer tilbake med eventuelle forslag.

Signering

Frida Aulie (styremedlem og møteleder)

Sted og dato:

Cristina Jensen (seksjonseier og møtedeltaker)

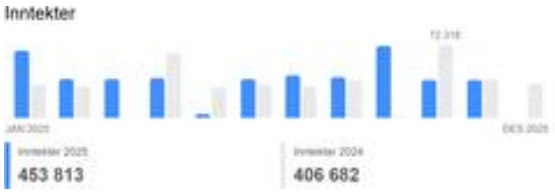
Sted og dato:

Resultatregnskap

Sameiet Dybwadsgate 2

2025 sammenlignet med 2024

Firmalogo her





	2025	2024	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Salgsinntekt		-1 475	100%		-1 475	100%
Annen driftsinntekt	453 813	408 158	11%	453 813	408 158	11%
Sum driftsinntekter	**453 813**	**406 682**	**12%**	**453 813**	**406 682**	**12%**
Lønnskostnad	-34 241	660	-5 288%	-34 241	660	-5 288%
Annen driftskostnad	344 474	532 394	-35%	344 474	532 394	-35%
Sum driftskostnader	**310 233**	**533 054**	**-42%**	**310 233**	**533 054**	**-42%**
Driftsresultat	**143 580**	**-126 372**	**214%**	**143 580**	**-126 372**	**214%**
Annen finanskostnad	68 457	33 716	103%	68 457	33 716	103%
Netto finansposter	**-68 457**	**-33 716**	**-103%**	**-68 457**	**-33 716**	**-103%**
Resultat før skatt	**75 123**	**-160 088**	**147%**	**75 123**	**-160 088**	**147%**
Ordinært resultat	**75 123**	**-160 088**	**147%**	**75 123**	**-160 088**	**147%**
Årsresultat	75 123			75 123		
Udisponert overskudd/underskudd	**0**	**-160 088**	**100%**	**0**	**-160 088**	**100%**

Plan- og bygningsetaten

Dato: 05.08.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537342
Deres ref: 2276

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 47.

Vi viser til bestilling av 05.08.2026 for eiendom gnr. 215, bnr. 47.

GNR. 215 BNR. 47

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.11.1888.

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

364 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

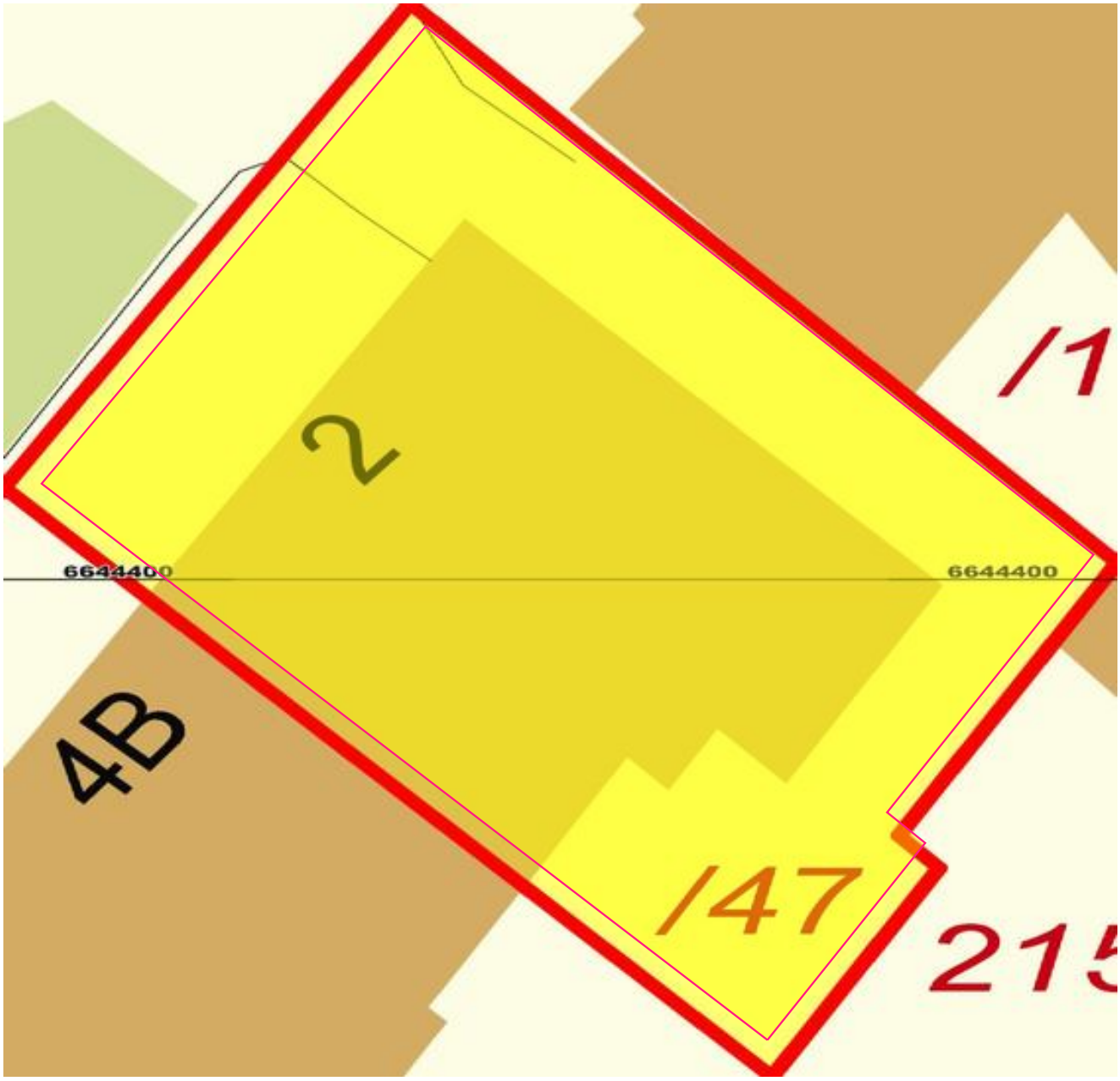
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

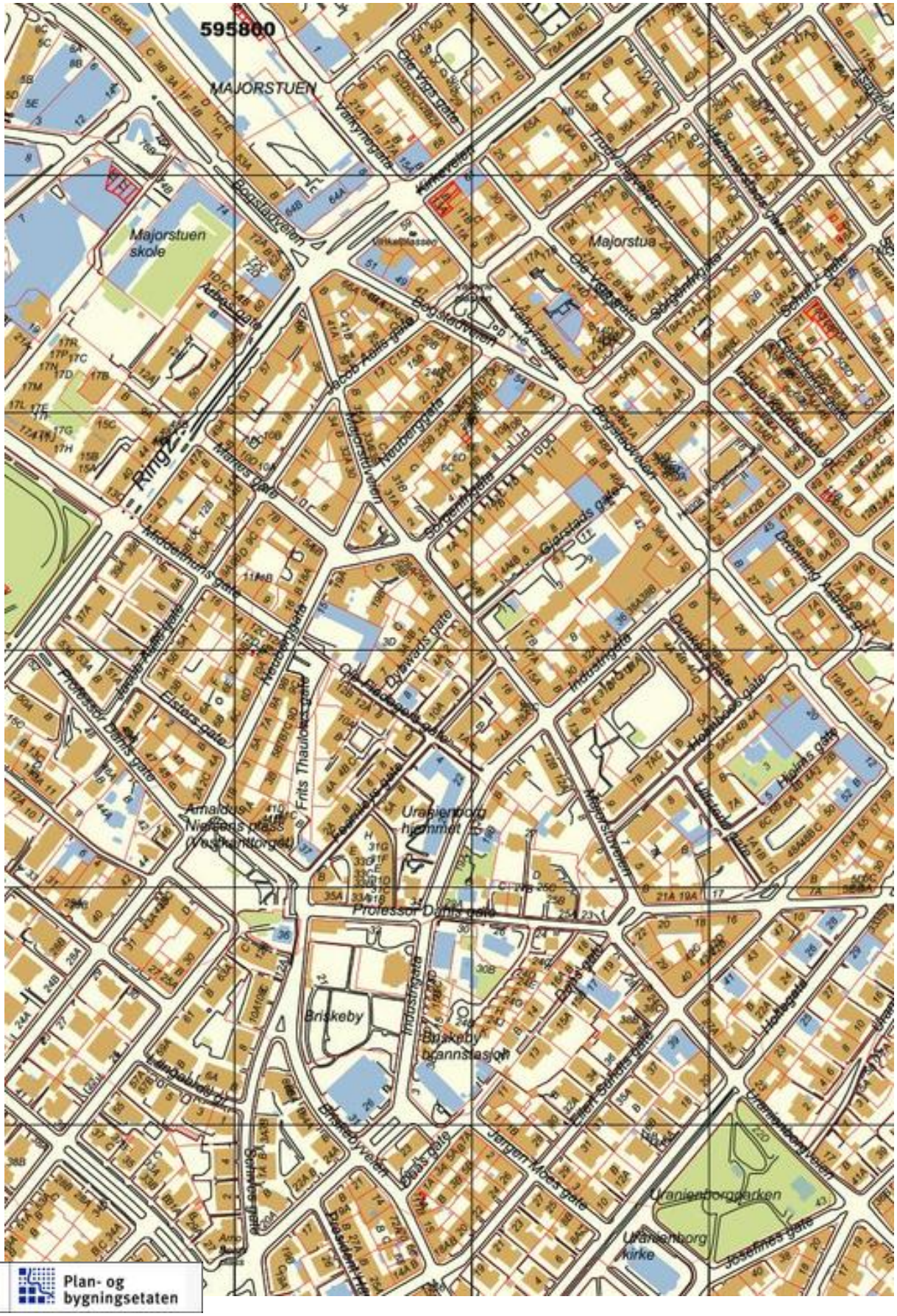
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


595800
MAJORSTUEN
Majorstuen skole
Majorstua
Ring 2
Briskeby
Briskeby brannstasjon
Uranienborg hjemmet
Uranienborgkirken
Uranienborg kirke
Professor Dahls gate
Frits Thaulows gate
Jørgen Moes gate
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

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

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)

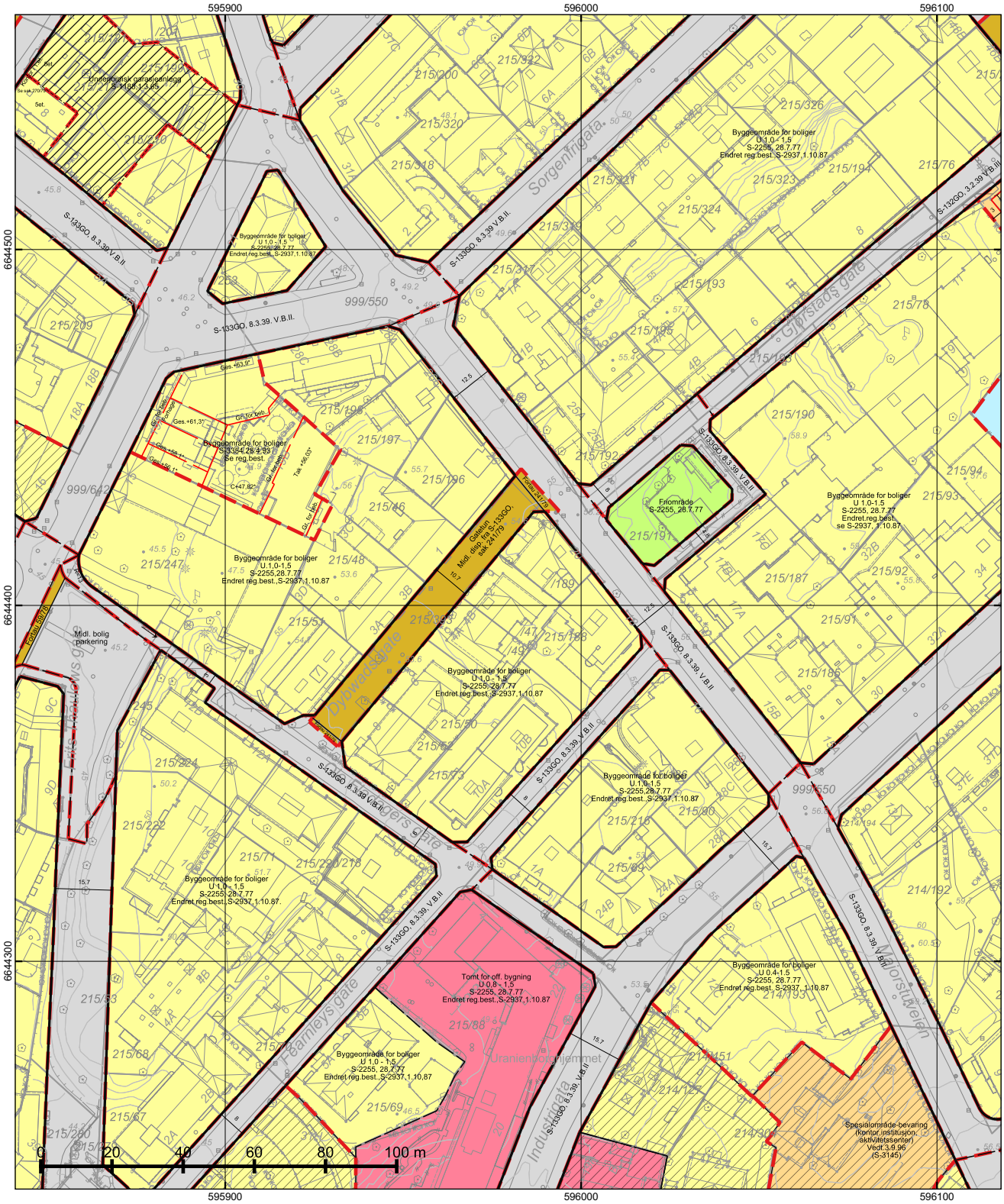
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

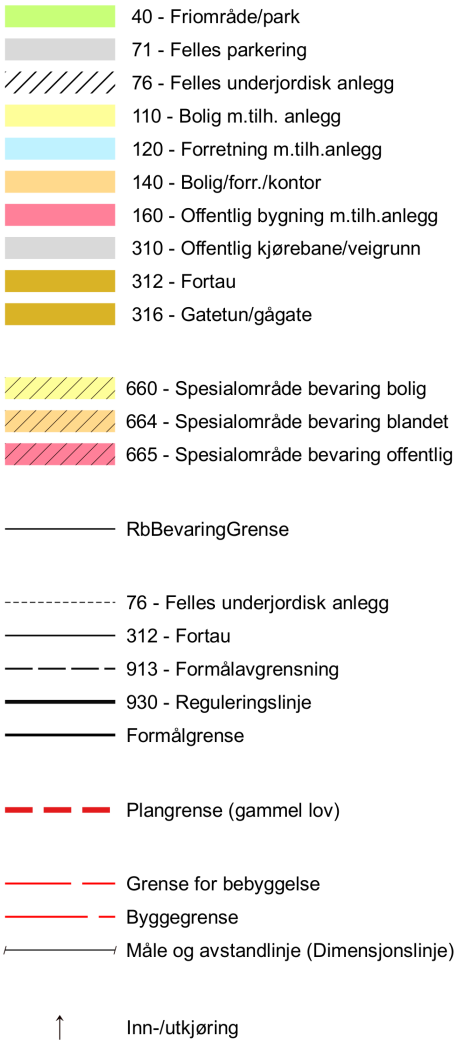
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

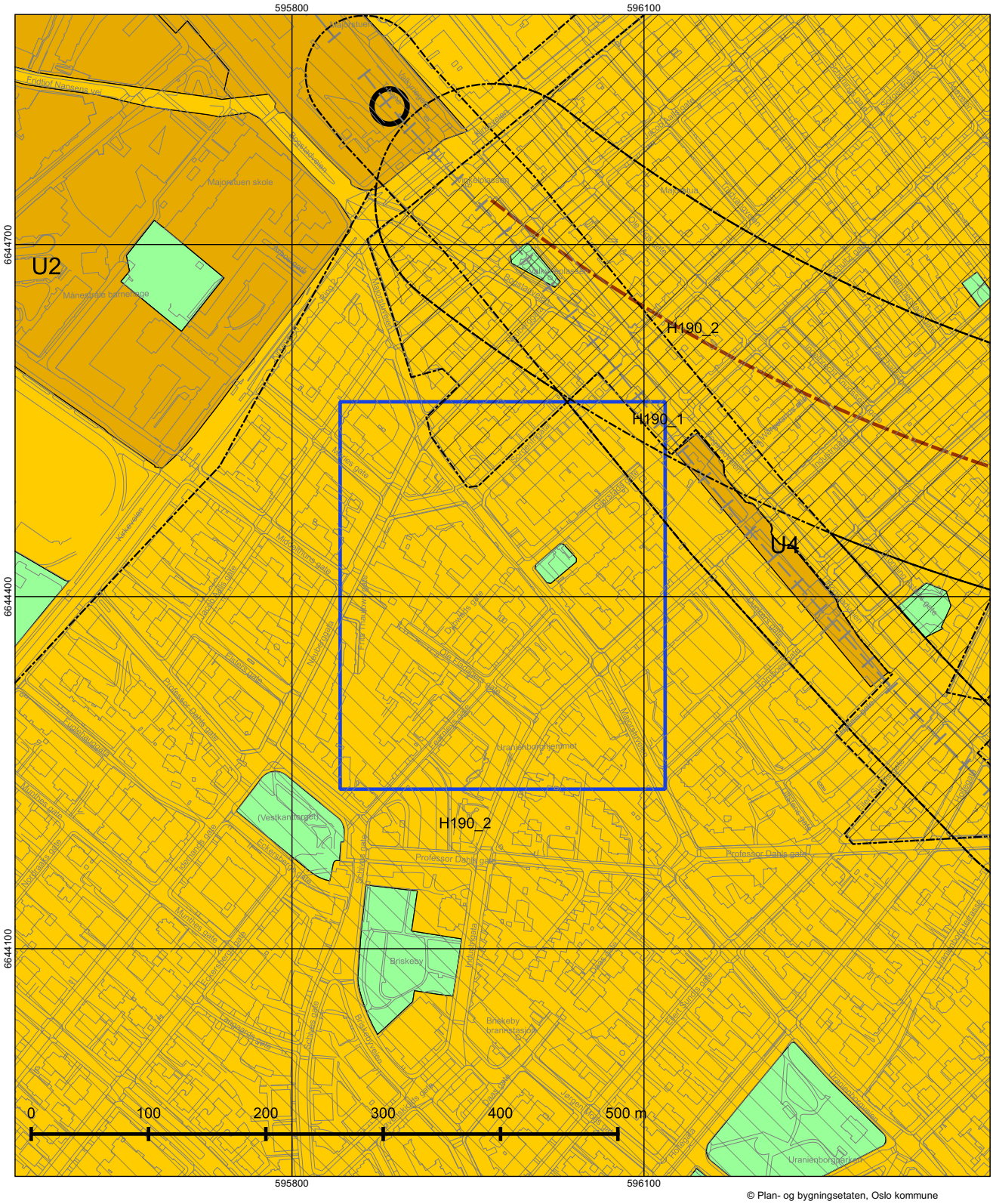
PlottID/Best.nr: 161127/ 86537342
Deres ref.:
Adresse: DYBWADS GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/47

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161127/86537342
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



III. D. 3-No. 51.88.
7. Bilag.

771/88

838-865. 926
1020-1054
88.
1859.
87. 1680
89

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af 2de Pygmyer

for Matr.-No. 24b og 24c Aagaardsveien

Indleveret den 31 Mai 1888. Attesteret 6. 6. 90.

156/88

Overs. i den 3die Fundreds Kommission

Da det 6.25 m brede Gaardsrum kun udgjør et Areal af 70 m² kan det anmeldte Arbeide ikke tilstedes udført efter den foreliggende Plan. Trinbrem maa paa Grund af den Beliggenhed med Adgang til Korridoren fornemlig anbringes af grundmurede Vægge samt ventileres til Fyrkakkens Aftrækspibe eller en med Side af Fyrkakspiben i dette Øiemed opførte Ventilationspibe.

Chr. 31 Mai 1888

Lars Linthoe

CHRISTIANIA
J.Nr. A 73/88
BYGNINGSKOMMISSIONEN

Trinbrem maa indrettes og Aftræk skjøtes paa den af Byggningsregulativet angivne Maade.

Chr. 6/6 88

Pihlemann

100/11 B

Den regulerede Gadelinje er paa Situationsplanen indlagt med en blaa Linje. Trinbrem er ikke godtaget.

d. 4/6 1888.

Theodor Gallis.

Da Gaardsrummet ikke har foreskrevet Størrelse, kan Planen ikke approberes.

Christiania 4. Juni 1888

G. Blix

Tilbagesendes Hr Stadsarchitekten ledsaget af det Anførte til Byggningskommissionen.

Chr. 7. Juni 1888

Lars Linthoe

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal
Mogens Thorsens gate 4 A
0264 OSLO
arkitekten@sensewave.com

Dato: 27 MARS 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205587-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DYBWADSGATA 2	Eiendom:	215/47/0/0
Tiltakshaver:	Marit Jerstad og Tore Gutu	Adresse:	Dybwadsgata 2-4, 0367 OSLO
Søker:	Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4 A, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - DYBWADSGATA 2

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Vibeke Arnesen
Fung. avdelingsenhetsleder

Ingrid Sæther
Ingrid B. Sæther
saksbehandler

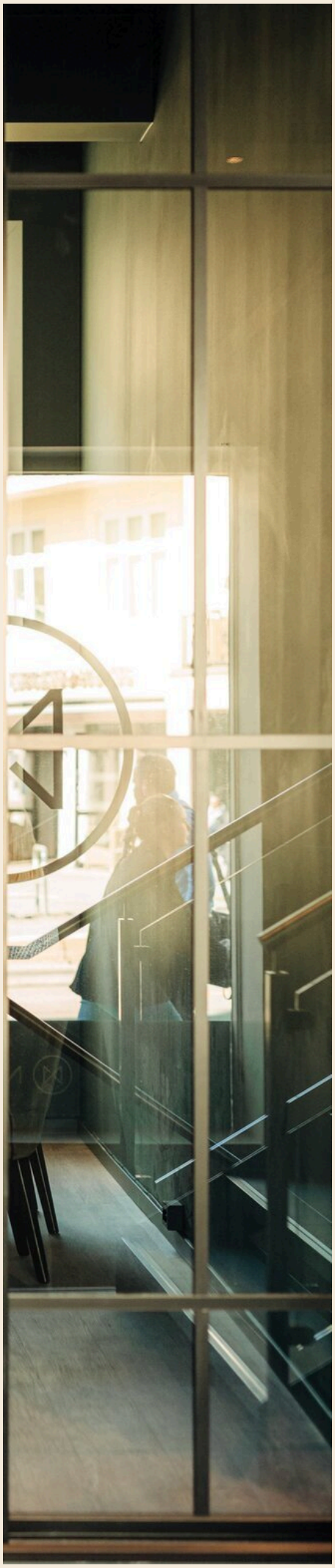
Kopi til:
Marit Jerstad og Tore Gutu, Dybwadsgata 2-4, 0367 OSLO

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0316/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dybwads gate 2 0367 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 47, snr 3 (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)

Denne boligen er presentert av:



Sander Flåte
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
s.flate@nordvikbolig.no
994 75 337



Maximillian Waldø-Jensen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
m.jensen@nordvikbolig.no
476 02 014

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