NORDVIK

Daas gate 7B

1 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Daas gate 7B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
59	Om boligen
70	Nabolagsprofil
71	Tilstandsrapport
91	Egenerklæringsskjema
99	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.05.2026

Nøkkelinformasjon



Delikat og lekker 2-roms i klassisk bygård med generøs takhøyde og peis - Kjøkken fra 2025 og bad fra 2021 - V.vann inkl

Prisantydning	**6 800 000,-**
Omkostninger	**171 380,-**
Totalpris	**6 971 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 120,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Eierseksjon**

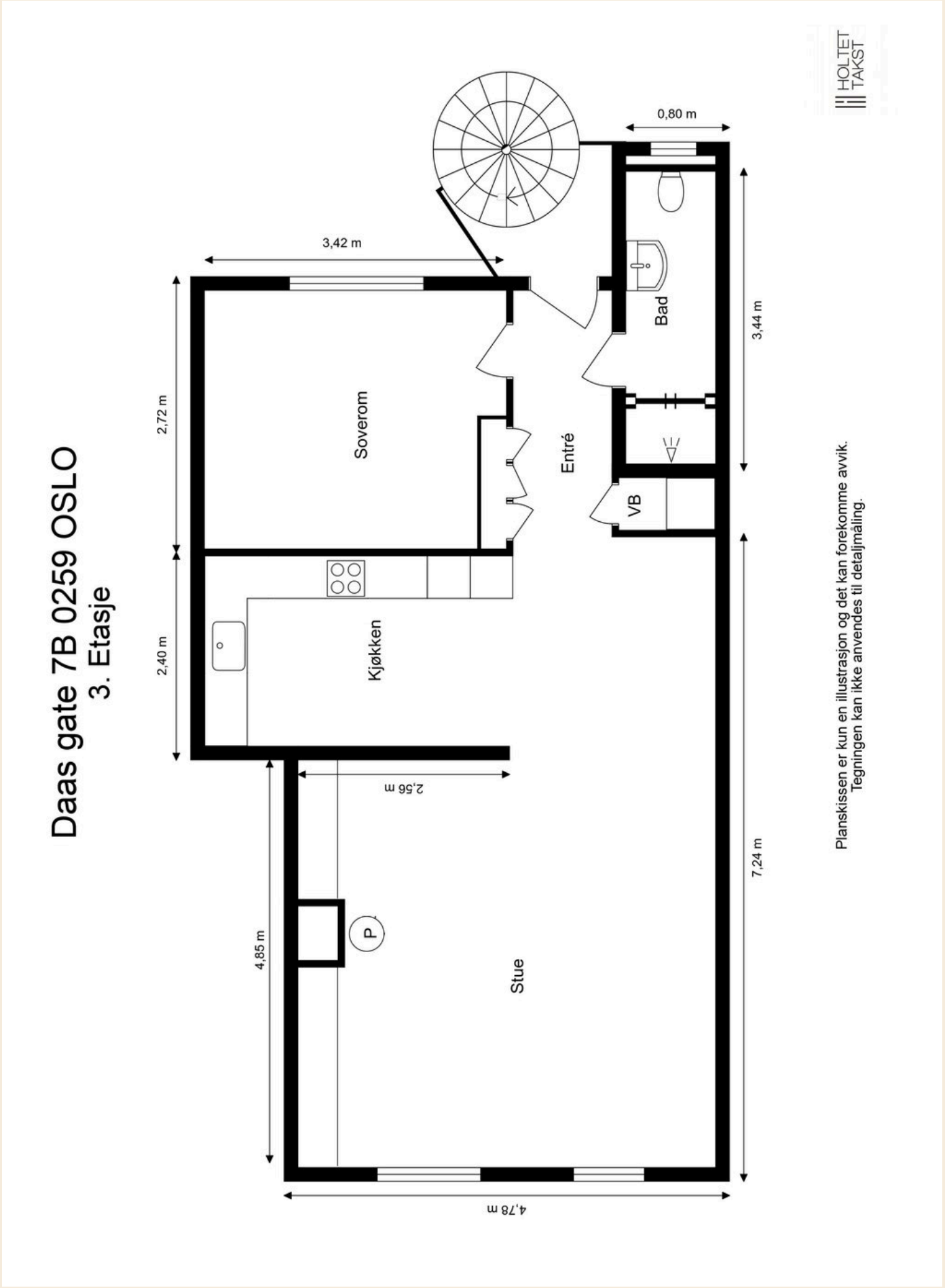
Kort fortalt

Velkommen til Daas gate 7B - en innbydende og lekker 2-roms med attraktiv beliggenhet på Briskeby. Leiligheten ligger i en klassisk bygård og byr på generøs takhøyde på 3,12 m, store vindusflater og peis. Boligen holder en god og moderne standard med HTH-kjøkken fra 2025 og totalrenovert bad fra 2021. Pene parkettgulv og delikate fargevalg gir leiligheten et lyst og stilfullt uttrykk. Her får du en innflytningsklar leilighet populær beliggenhet og lekkert interiør.

-HTH kjøkken fra 2025
-Totalrenovert bad fra 2021
-Peis fra 2025
-Tre boder
-Gjennomgående god standard
-Varmtvann inkludert i lave felleskostnader
-Innvendig vaskebod med opplegg for vaskemaskin
-Luftig og skjermet beliggenhet i 3.etasje
-Attraktivt og sentralt beliggenhet
-Flere hyggelige parker i nærområdet

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm










BRITAIN
MILLENNIUM
LOFOTEN VIBE






























VOGUE
New York
Atomic Habits


VOGUE


Atomic Habits






KS 2001
SAMSUNG
















P
09-20
Jørgen Moes gate
Claus gate

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
36-0450/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Daas gate 7B, 0259 OSLO
Gnr 213, bnr 77, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Eline Aks

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
170 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 971 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 984 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 63 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og vaskebod
Total BRA: 55 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Tre boder
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde er målt til 3,12 m.

Innhold
Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, soverom, bad og vaskebod.

Leiligheten disponerer tre kjellerboder som til sammen har et areal på 8 kvm.

Standard
Entré
Entréen fremstår lys og innbydende med generøs takhøyde og delikate overflater. Her er det god plass til oppbevaring i den plassbygde garderobeløsningen. Store glassfelt ved inngangsdøren gir et fint lysinnslipp og en hyggelig velkomst. Inngangspartiet ligger via en utendørs trapp, hvor det også er en hyggelig liten uteplass med rom for kafésett. Dette gir en sjarmerende adkomst til leiligheten. Selger opplyser at det er morgensol ved inngangsparti som varer til cirka klokka 15:00/16:00.

Stue
Stuen fremstår romslig og innbydende med generøs takhøyde, store vindusflater og et elegant uttrykk. Stuen består av delikate fargevalg og lekkert eikeparkett. Rommet har god plass til både sofagruppe, tv-bord og sofabord. Den moderne peisen fra 2025 tilfører både

varme og en hyggelig stemning til oppholdsrommet. Det er god plass til spisebord mellom stuen og kjøkkenet. Her får du et stilfullt oppholdsrom som egner seg godt til både avslapning og sosiale sammenkomster.

Kjøkken
Kjøkkenet fremstår moderne og stilrent med innredning fra HTH fra 2025. Innredningen har glatte fronter og benkeplate av stein, som gir et eksklusivt og tidløst uttrykk. Kjøkkenet er arealeffektivt utformet med gode arbeidsflater og rikelig med skap- og skuffeplass. Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet er også utstyrt med både vannstopper og komfyrvakt. Integrert belysning og downlights gir gode lysforhold. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Soverom
Soverommet fremstår som lunt og innbydende med delikate fargevalg. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har plass til dobbeltseng og nattbord. Garderobeløsning gir gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til et ryddig uttrykk. Soverommet vender mot rolig bakgård.

Bad
Flislagt bad fra 2021 med elektrisk gulvvarme og downlights i taket. Badet fremstår svært moderne med elegante materialvalg. Badet er innredet med servant på heldekkende benkeplate, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Vindusflater slipper inn naturlig lys og gir mulighet for lufting. Det er også mekanisk avtrekk på badet. Ved sin av badet er det en praktisk vaskebod med opplegg for vaskemaskin.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2025:
-Nytt HTH kjøkken (montert av HTH)
-Steinplate (kompositt) fra Sigvartsen
-Hvitevarer fra AEG - oppgraderinger på kombiskap (nofrost, må ikke avises) og ovn (steambake)
-Røroshetta ventilator
-Satt inn ny peis fra Rais

2024:
-Gulvet i stuen ble avrettet

2021:
-Totalrenovert bad

2015
-Avretting av gulvet på kjøkkenet, gang og soverom
-Nytt elektrisk anlegg

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. november 2014

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Totalrenovering. Amundsen Mur og Flis. Våren 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Totalrenovering. Amundsen Mur og Flis. Våren 2021.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Totalrenovering. Amundsen Mur og Flis. Våren 2021.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipene ble rehabilitert i 2019 av Pipe Eksperten AS. Det har også blitt byttet drager, installert ventileringsvifte og kjøpt inn avfukter for å forebygge vedlikehold for å redusere fukt i kjeller i 2024.

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: Holmen elektro. Byttet elanlegg i 2015. Blitt gjort oppdateringer på anlegget i forbindelse med oppgraderinger av bad og kjøkken av samme elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 08.09.2022 utført kontroll av elektrisk anlegg av Rejlers Elsikkerhet AS.

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid knyttet til vann og avløp i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad, samt etablering av rom for vaskemaskin har blitt utført av Rossing Rørleggerbedrift.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge egenerklæring fra forrige eier har loftet blitt bygget om til leiligheter etter opprinnelig byggeår.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av lamper, nye takpunkt, spotter, nye stikkontakter, ny kurs til induksjonstopp utført av Holmen elektro. Rør i forbindelse med bad, vaskerom og kjøkken utført av Rossing Rørleggerbedrift. Avretting gulv, samt legging av gulv i stue utført av Rs Byggetjenester AS. Kjøkken montert av HTH og benkeplate av Sigvartsen. Peis satt inn av Peishuset. Maling, tapetsering, leggeing av gulv på kjøkken og soverom og bygging av vegg til vaskerom er gjort av egen innsats.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring om lekkasje på bad, hvor rør i vegg ble utbedret ved forsikring i IF.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Piper rehabilitert i 2019,

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Noe fukt i bod. Følges opp av styret og det har blitt gjort tiltak for å forbedre dette (bl.a. avfukter og ventilasjonsvifte).

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det har tidligere vært lekkasje i taket over trappeoppgang som har blitt utbedret og videre fulgt opp av sameiet/styret. Vinduet på bad og ett av de øvre vinduene i stuen er vanskelige/ikke mulige å åpne.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: I følge egenergklæring fra tidligre eier har det vært noe sprekk i fasaden som ble utbedret i 2013.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Har tidligere vært lekkasjer fra rør i gården som har blitt utbedret. Behov for bytte av rør overvåkes av sameiet og rørfornying ble lagt frem som et alternativ ved forrige årsmøte som kan vurderes.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Sett to sølvkre en gang på badet. Ikke sett igjen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport har blitt utarbeidet i forbindelse med salget.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Arealoppmåling ble gjennomført i forbindelse med tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget. Oppgitt i salgsoppgaven og tilstandsrapporten.

Byggemåte
Bygningen er en klassisk bygård fra ca. 1890 med murkonstruksjoner over grunnmur. Fasader er oppført i tegl/murverk med pussede og malte overflater. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdører til fellesareal er i tre med glassfelt. Adkomst skjer via felles trapperom og gårdsrom.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Vinduer
Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Det er også registrert et rundt vindu med utradisjonell hengsling. Vinduet er ikke helt tett og er vanskelig å betjene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. TG2 er satt på bakgrunn av alder, funksjon og registrerte avvik.
Konsekvens/tiltak: Vinduer bør justeres for å sikre normal funksjon. Tetting bør kontrolleres og utbedres der det er behov. På grunn av alder må det påregnes vedlikehold og

eventuell utskifting av enkelte vinduer over tid.

Utvendig > Dører
Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Døren bør justeres og tetningslister bør kontrolleres/utskiftes for å sikre normal funksjon og redusere trekk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Entrè
16mm fra hjørne til hjørne.
2mm innenfor 2 meter.

Kjøkken > Avtrekk
ca 3 mm fra hjørne til hjørne.
ca 7 mm innenfor 2 meter.
Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Bad > Tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke utført, da badet er nyere enn 5 år. I henhold til forskrift til avhendingsloven gjennomføres det som hovedregel ikke hulltaking på våtrom med dokumentert utførelse og alder under 5 år.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lysekroner/lamper
-Gardiner
-Vaskemaskin

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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.

Dersom seksjonseier ønsker å foreta korttidsleie, begrenses dette til 60 dager per år i løpet av 12 måneder. Seksjonseier skal informere styrets leder om antall personer som leier og med navn, mobilnummer og lengde på leieavtalen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med panelovner i boligen, elektriske varmekabler på bad og peis.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 161 kWh. 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 2 120,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, drift og vedlikehold, vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer, styrehonorar, felles bygningsforsikringer, varmtvann, brannvarslingsystem og administrasjon.

I tillegg kommer kostnader for internett på 499,- per måned, men betales inn to ganger i året til sameiet. Pakken kan utvides til å inkludere TV.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 653 910,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 615 641,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Daas Gate 7, orgnr. 914935016

Om sameiet
-Sameie: Sameiet Daas Gate 7, Orgnr: 914935016
-Sameiet består av 11 boligseksjoner.
-Sameiet har intern forretningsførsel.

Hentet fra innkalling til årsmøtet i Sameiet Daas gate 7 som ble avholdt 27. 04.2026:

Oppsummering utbedringer gjennomført i 2025:
- Nye postkasser med nye navneskilt
- Ekstra varmtvannstank for økt kapasitet
- Byttet innførselsrør i rom med varmtvannstank
- Investert i utendørs elstøpsel knyttet til sameie.
- Innkjøp av flerårig juletre med belysning for bruk i adventstiden.

Det har vært noe begrenset fremdrift i arbeidsgruppene for de større vedlikeholdsprosjektene i året som har vært, men planlegging er påstartet og fortsetter i 2026. Styret har laget en oppdatert vedlikeholdsplan og forslag til prioriteringer for vedlikehold i perioden fremover som skal behandles på årsmøtet.

Styret har identifisert følgende vedlikeholdsbehov som foreslås som prioriterte for følgende perioder:
- Varmekabler i takrenner
- Male murvegg utenfor trappeoppgang (ved taket 5. etasje, her har styret besluttet at de trenger faghjelp i stedet for å gjøre selv)
- Male gesims på fasaden
- Tepper og maling i trappeoppgangen
- Maling i trappeoppgangen
- Oppussing av trimrom *)
- Lyspunkt i bakgård
- Ny maling, fjerning av gammel maling dør til portgangen

Identifiserte vedlikeholdsbehov som overvåkes videre
- Bytte av gamle rør (i hele gården?)
- Inngangsdør og dør til bakgård
- Utskifting av vinduer i hele gården, bare enkelte vinduer

Periodevis service
- Brannsystem, gjennomgang, bytte av batterier
- Feiing av pipeløp (hvert 4 år?)

Merk - fellesansvar knyttet til vedlikehold:
- Sette ut takrasvarsling ved behov om vinteren
- Tømme avfukter for vann evt sette på avfukter når mye fukt

Forslag til vedtak:
Årsmøtet ber styret ta med innspill til prioriterte vedlikeholdsoppgaver for kommende periode. Ved større vedlikeholdsaktiviteter som trimrom eller annet, settes det ned en egen arbeidsgruppe blant sameierne.

*Årsresultatet i 2025 er på minus 8 953 som er vesentlig mindre underskudd enn det som ble budsjettert. Sameiet hadde ved årsskifte kr 208 889 kr samlet på konto. Økonomien i sameiet er god, og styret foreslår derfor ingen husleieøkning nå.

Det ble vedtatt på årsmøtet avholdt 27. 04.2026 at styreleders honorar for 2026 benyttes til opprusting av trimrom, og at sameiet bidrar med et tilsvarende beløp, slik at det totalt settes av kr 25 000 til opprustning av trimrom i 2026.

Selger opplyser at: "Hver enhet i sameiet har ansvaret for en oppgave hver (kan være bytte av lyspærer, vanne blomster etc) i dag har denne enheten ansvaret for å sørge for at rekkverket opp trappen er vedlikeholdt (dette betyr ikke å male rekkverket selv, men legge til rette for at det blir malt). I utgangspunktet har de tre enhetene i trappen ansvaret for å male hver sin del av rekkverket".

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 8 953,-. Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 90861300

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 447 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i et populært og veletablert boligområde. Her bor du urbant med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Utenfor døren finner du alt av fasiliteter som kaféer, restauranter, dagligvareforretninger, Vinmonopol, offentlig kommunikasjon og grøntarealer. I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. Både Extra, Kiwi og Rema 1000 ligger begge i kort gange fra leiligheten. For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien.

Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Bislett og Thereses gate byr på blant annet Godt Brød Bisletthjørnet, Kaffebrenneriet, bakevarer, apotek, flere dagligvarebutikker, Vinmonopolet, St. Lars, United Bakeries og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. På Adamstuen finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakhandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushi-restauranter. Kun en liten spasertur til St. Hanshaugens nisjebutikker og kaféer som bl.a. Gutta på haugen, Pascal, Java og Smalhans.

God offentlig kommunikasjon med flere trikkeholdeplasser i umiddelbar nærhet som tar deg effektivt til sentrum, Oslo S, Ullevål Sykehus, Blindern og Oslo Met. På Bislett finnes bussholdeplass for 21-bussen som tar deg til Grunerløkka, Carl Berner, Solli Plass, Aker brygge/Tjuvholmen m.m..

Det er mulighet for å gå turer i flere parkområder. I Frognerparken finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Stensparken ligger like i nærheten og er et fint samlingspunkt på sommerstid om du er glad i parklivet. Her er det uteservering, gressplener og lekeplasser for barn. Kort vei er det også til parken på St. Hanshaugen med fantastisk utsikt! Idioten park er kun et par minutters gange unna leiligheten og blir hyppig brukt av beboere i området under sommermånedene.

Det er et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet med bla. SATS Bislett, SATS Fagerborg, Bislet bad, Bislett stadion og FitnessXpress. Nærområdet byr også på fotballbane.

For studenter ligger OsloMET kun 10 minutters gange fra leiligheten, retning sentrum. Gangavstand i motsatt retning ligger Tannlegehøyskolen. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger bygningsanmeldelse datert 1889 vedrørende våningshus. Det foreligger kun originale byggetegninger for første og andre etasjer.

Det foreligger ferdigattest for følgende tiltak:
-Ominnredning og modernisering, datert 1976. Disse tegningene stemmer i hovedsak med dagens bruk, med unntak av at kjøkkenets plassering er noe endret. Det er også etablert et nytt innvendig bod hvor vaskemaskinen er plassert.
-Rehabilitering av piper, datert 2019.

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

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

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

- Pågående byggesaker -
Daas gate 1 A - bruksendring fra bod til bad
Saksnummer 2025/07673 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202555032
Status Under behandling

Briskebyveien 17 A - fasadeendring - Loftsutbygging
Saksnummer 2025/16827 - Byggesak
Mottatt sak 23.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202313559
Status Tillatelse til tiltak gitt

Eilert Sundts gate 26 - utførte innvendige ombygginger i 2. og 3. etasje og sammenslåing av boenheter
Saksnummer 2025/08362 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202457523
Status Under behandling

Daas gate 11 - etablering av ny leilighet i sokkeletasje
Saksnummer 2025/12670 - Byggesak
Mottatt sak 20.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202455000
Status Under behandling

Industrigata 3 - oppføring av basestasjon
Saksnummer 2026/00135 - Byggesak
Mottatt sak 06.01.2026
Status Rammetillatelse gitt
Søknaden gjelder oppføring av basestasjon på taket av Briskeby brannstasjon. Tiltaket omfatter oppføring av to gravitasjonsfester og fjerning av eksisterende gravitasjonsfeste for nødnett.

Professor Dahls gate 24K - endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg
Saksnummer 2025/12267 - Byggesak
Mottatt sak 14.10.2025
Status Tillatelse til tiltak gitt

Briskebyveien 72A - forhåndskonferanse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer 2025/07559 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202555913
Status Under behandling

President Harbitz' gate 25A - endring i bærende konstruksjon
Saksnummer 2025/21718 - Byggesak
Mottatt sak 14.11.2025
Status Tillatelse til tiltak gitt

President Harbitz' gate 26 - sammenslåing av to leiligheter og fasadeendring
Saksnummer 2025/15844 - Byggesak
Mottatt sak 23.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202452656
Status Rammetillatelse gitt

Uranienborgveien 26 - rehabilitering av fasader og utskifting av vinduer
Saksnummer 2026/02041 - Byggesak
Mottatt sak 23.02.2026
Status Tillatelse til tiltak gitt

President Harbitz gate 23 - utskifting av vinduer og dører
Saksnummer 2025/12973 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202556260
Status Tillatelse til endring gitt

- Pågående plansaker -
Detaljregulering , Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5 B
Saksnummer 2025/06836 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202205283
Status Under behandling
"Majorstuveien 5b AS ønsker å omregulere Holmboes gate 8 samt del av Majorstuveien 5 og 7. I dag er arealene bebygget med bolig og garasjer. Formålet bolig videreføres, men det tilrettelegges for ett nybygg i maks 7 etasjer med ca. 40 leiligheter. Parkering på bakkeplan reduseres og andelen grønne uteareal styrkes. Tilgjengelighet for gående- og syklende styrkes". Les mer her: https://www.meinich.no/portfolio_page/holmboes-gate-8-2/.

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

301/213/77/9:
09.12.1884 - Dokumentnr: 990793 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1966 - Dokumentnr: 519488 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:77
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1973 - Dokumentnr: 517321 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET
ETTER 80% + EVENTUELT VEDTEKTSM
TILLEGGSANSVAR VED BELÅNING
I KREDITT ELLER HYPOTEKFOR AV KJØPESUMMEN I DET FØRSTE
SKJØTET
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1973 - Dokumentnr: 517321 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 5/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 250,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 13 000,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar pr. stk (Privatvisninger og overtakelse gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 800,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 127 710,- 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 25. mai 2026

Megler
Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

Daas gate 7B

Nabolaget Briskeby - vurdert av 278 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	**4 min** 0.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	**14 min** 1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	**15 min** 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**11 min** 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	**19 min** 1.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	**7 min** 0.6 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**11 min** 0.9 km

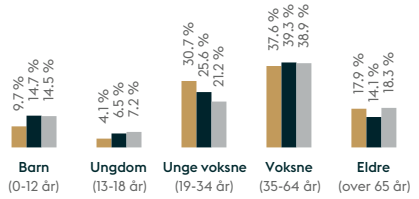
Offentlig transport

Briskeby Linje 11	**4 min** 0.3 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	**6 min** 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**14 min** 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**18 min** 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 4.7 km

Barnehager

Hamna barnehage (1-5 år) 52 barn	**3 min** 0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	**4 min** 0.3 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	**5 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Briskeby	3 783	2 259
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Den tysk-norske	4 min
Uranienborg skole	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	8 min
SATS Yoga Majorstuen	10 min

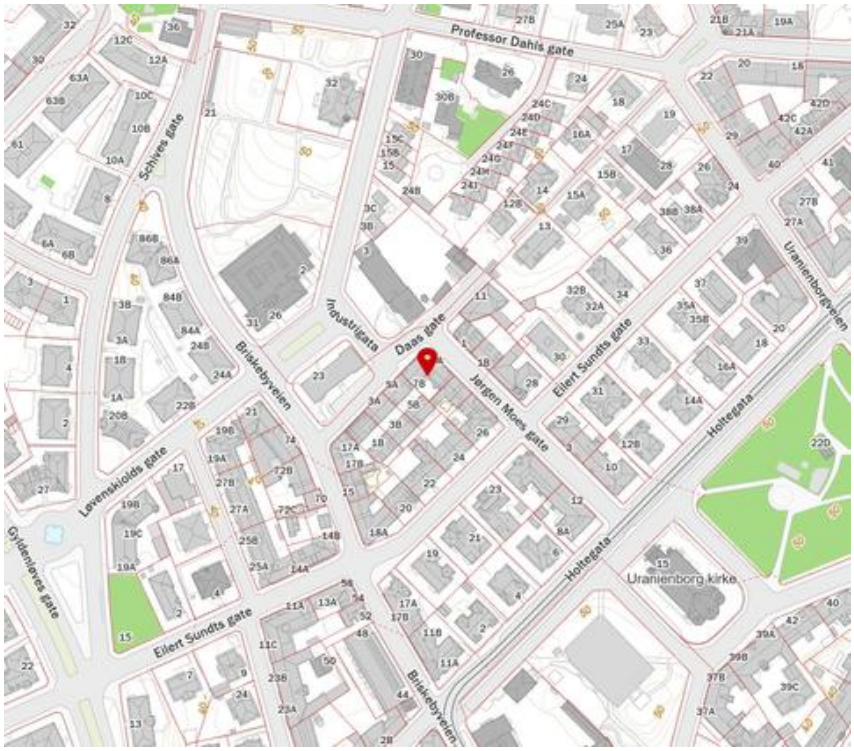
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

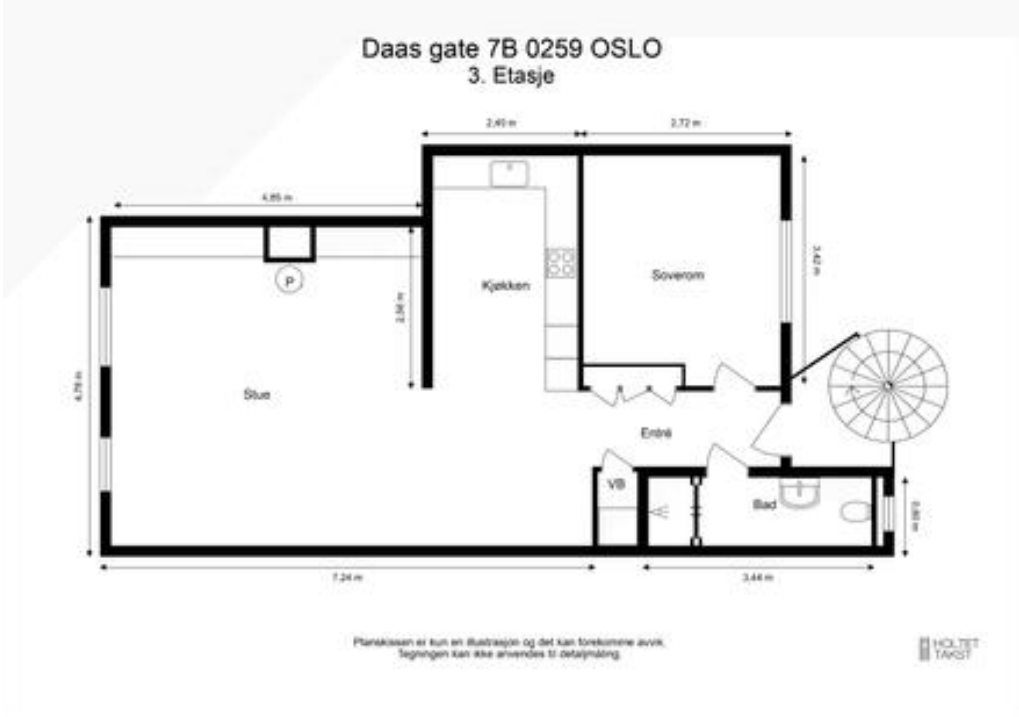
Boligbygg med flere boenheter

Daas gate 7B , 0259 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 77, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 26.11.2025 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22618-1004 **Eiendomsverdi ref nr:** JA4002

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasje i et etablert boligsameie på Briskeby. Området består av klassisk bygårdsbebyggelse og har nærhet til servicefunksjoner, handel og kollektivtransport. Det er gangavstand til Bogstadveien, Vestkanttorget og Bygdøy allé, samt kort avstand til flere parker som Uranienborgparken, Slottsparken og Frognerparken.

Leiligheten har en praktisk planløsning med entré, stue/kjøkken, bad og soverom. Innvendige overflater består av parkett på gulv, malte plater på vegger og malte himlingsflater. Kjøkkenet er oppgradert og har innredning med glatte fronter, benkeplate av stein, integrerte hvitevarer og vannstoppsystem. Badet er fra 2021 og har flislagte overflater, elektriske varmekabler, dusjløsning og vegghengt toalett. Det er mekanisk avtrekk fra badet. Takhøyden målt i stuen er på 3,12 meter.

Bygningen er oppført rundt 1890 og konstruksjoner, materialbruk og løsninger må ses i sammenheng med byggeår og byggeskikk for perioden. Etasjeskiller er antatt utført i betongdekke. Ventilasjonen i boligen skjer via naturlig ventilasjon med tilluft gjennom vinduer. Det er sentralt varmtvannsanlegg, og elektrisk anlegg med automatsikringer i skap i entré.

Tomten er opparbeidet som indre gårdsrom med gangareal frem til inngang. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger . Adkomst fra Daas gate via felles gårdsrom.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter visuell befaring, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Rapporten gir en objektiv og overordnet beskrivelse av boligens tekniske tilstand sett opp mot forventet utførelse og normal levetid for tilsvarende bygninger. Rapporten må leses i sin helhet, og vurderinger under de enkelte bygningsdeler må ses i sammenheng med beskrivelsen av konstruksjoner og øvrige punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en klassisk bygård fra ca. 1890 med murkonstruksjoner over grunnmur. Fasader er oppført i tegl/murverk med pussede og malte overflater. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdører til fellesareal er i tre med glassfelt. Adkomst skjer via felles trapperom og gårdsrom.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkett på gulv, malte plater på vegger og malte himlingsflater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Planløsningen omfatter entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagte vegger og gulv, elektriske varmekabler og mekanisk avtrekk. Rommet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjvegger/dusjhjørne. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Himling er malt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer. Løsningen omfatter stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter, komfyrvakt og vannstoppsystem. Alle hvitevarer er innfelt i innredningen og tilpasset løsningens utforming.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er utført som rør-i-rør-system. Avløp er av plast. Oppvarming skjer via panelovner og elektriske varmekabler på bad. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom vinduer. Elektrisk anlegg har automatsikringer plassert i skap i entré. Varmtvann leveres fra sentralanlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er en felles eiet tomt opparbeidet som indre gårdsrom med gangarealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

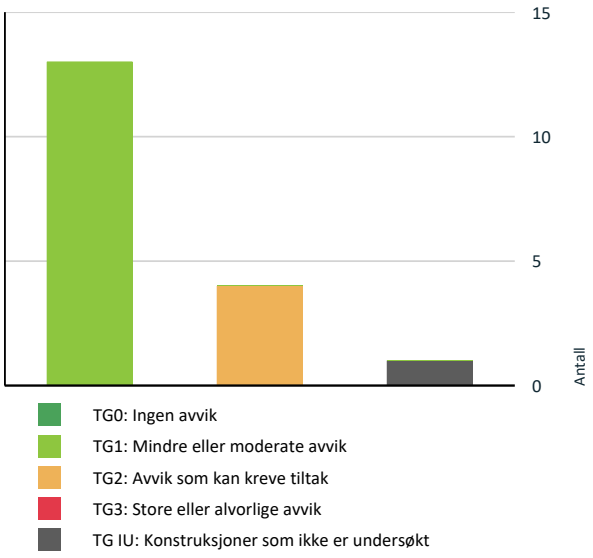
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger byggemeldte tegninger. Tegningene stemmer i hovedsak med dagens planløsning, men kjøkkenets plassering er noe endret. Det er også etablert et nytt innvendig rom/bod hvor vaskemaskin er plassert. Innvendige vindusåpninger mot soverom er etablert/endret. Forholdene er ikke nærmere vurdert mot byggesak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1890

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten blir benyttet som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører tilboligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Kjøkken
2021	Modernisering	Bad
2019	Modernisering	Rehabilitering av piper

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 1974 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Det er også registrert et rundt vindu med utradisjonell hengsling. Vinduet er ikke helt tett og er vanskelig å betjene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. TG2 er satt på bakgrunn av alder, funksjon og registrerte avvik.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer bør justeres for å sikre normal funksjon. Tetting bør kontrolleres og utbedres der det er behov. På grunn av alder må det påregnes vedlikehold og eventuell utskifting av enkelte vinduer over tid.

TG 2 Dører

Beskrivelse

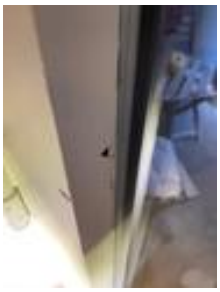
Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 1974 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Døren bør justeres og tetningslister bør kontrolleres/utskiftes for å sikre normal funksjon og redusere trekk.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Selger opplyser om noe fukt i bod/kjeller. Forholdet følges opp av sameiet, og det er opplyst at det er etablert avfukter og ventilasjonsvifte.

———

Selger opplyser om tidligere lekkasje i tak over trappeoppgang. Forholdet er opplyst utbedret og følges opp av sameiet.

———

Selger opplyser om tidligere lekkasjer fra rør i gården. Forholdene er opplyst utbedret. Sameiet overvåker behov for eventuell rørfornying.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av parkett på gulv, malte plater på vegger og malte himlingsflater.

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av Trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Entre
16mm fra hjørne til hjørne.
2mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 3 mm fra hjørne til hjørne.
ca 7 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Avviket er registrert på soverom, i hjørne ved skap.

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Pipe og ildsted er opplyst installert etter befaring. Installasjonen er ikke fysisk kontrollert av bygningssakkyndig. Vurderingen er basert på mottatte opplysninger og bildedokumentasjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vaskebod

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etablert en innvendig vaskebod med opplegg for vaskemaskin og vannstoppsystem med magnetventiler. Rommet har ikke sluk eller membran. Avløp er tilkoblet kjøkkenavløpet. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.

Arbeid med vann og avløp i forbindelse med etablering av vaskebod er opplyst utført av Rossing Rørleggerbedrift.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Badet er opplyst totalrenovert våren 2021 av Amundsen Mur og Flis. Tettesjikt, membran og sluk er opplyst fornyet, og det er fremlagt faktura/dokumentasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen er malt.

Merknad: Det er registrert bom/hulrom under enkelte veggfliser. Entreprenør har opplyst at dette har sammenheng med veggens oppbygning. Forholdet vurderes som en merknad. Det anbefales jevnlig oppsyn med flisflater og fuger, særlig med tanke på eventuelle riss og sprekker.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10mm på en meter utenfor dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er ca 46mm .

Det ble ved befaring registrert bom/hulrom under enkelte gulvfliser, hovedsakelig i dusjsonen og ved toalett. Det er i ettertid opplyst at entreprenør har boret i fuger og fylt hulrom med egnet masse. Det er ikke foretatt ny befaring etter utbedringen, og effekten av tiltaket er derfor ikke kontrollert. Flisflater og fuger anbefales jevnlig oppsyn, særlig med tanke på eventuelle riss og sprekker.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 2/3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da badet er nyere enn 5 år. I henhold til forskrift til avhendingsloven gjennomføres det som hovedregel ikke hulltaking på våtrom med dokumentert utførelse og alder under 5 år.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av stein. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er etablert vannstoppsystem og komfyrvakt. Innredningen er fra HTH.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via vindusventiler i stue/kjøkken og soverom, kombinert med mekanisk avtrekk fra badet. Løsningen er vanlig for eldre bygårdsbebyggelse og må ses i sammenheng med bygningens alder og byggeskikk.

Naturlig ventilasjon har begrenset kapasitet sammenlignet med nyere ventilasjonsanlegg. Eksisterende ventiler bør holdes åpne og rene for å sikre normal luftutskifting.

Varmesentral

Beskrivelse

Boligen varmes opp med panelovner i boligen, elektriske varmekabler på bad og peis.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i entre inne i skap, utført med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Det ble gjennomført kontroll av Elvia i 2022. Avvik ble utbedret.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei ikke i mitt eierskap

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma.







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

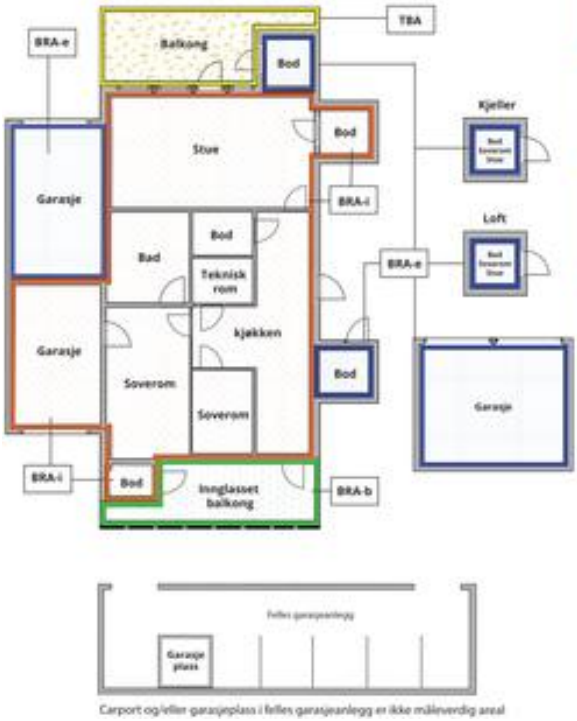
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	55			55	
Kjeller		8		8	
SUM	**55**	**8**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Bad, entré, vaskebod, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		3 boder	

Kommentar

Takhøyde er målt til 3,12 m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger. Tegningene stemmer i hovedsak med dagens planløsning, men kjøkkenets plassering er noe endret. Det er også etablert et nytt innvendig rom/bod hvor vaskemaskin er plassert. Innvendige vindusåpninger mot soverom er etablert/endret. Forholdene er ikke nærmere vurdert mot byggesak.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kjøkken er oppgradert

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Eline Aks	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	77		9	447 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Daas gate 7B

Hjemmelshaver
Aks Eline Kollbye

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Briskeby i Oslo, i et etablert boligområde med nærhet til servicefunksjoner, handel og offentlig kommunikasjon. Området har gangavstand til Bogstadveien, Vestkanttorget og Bygdøy allé. Det er kort avstand til parker som Uranienborgparken, Slottsparken og Frognerparken, med gode muligheter for tur og rekreasjon. Trikk fra Holtegata og bussforbindelser fra Majorstuen og Bygdøy allé gir god kollektivdekning.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via etablert gårdsrom. Adkomst skjer fra Daas gate og videre inn til indre gårdsrom hvor adkomst er via utvendig trapp til egen inngang.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet som felles gårdsrom for sameiet, med gangareal frem til inngang og begrensede utearealer. Tomten er registrert som eiet tomt på ca. 447 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.11.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eline Kollbye Aks	9578-5998-4-3634592	2026-05-21 13:01:49

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
21. mai 2026

Oppdragsnummer
36-0450/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Daas gate 7B, 0259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Eline Aks

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. november 2014

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: -
Forsikret i: -

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering. Amundsen Mur og Flis. Våren 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering. Amundsen Mur og Flis. Våren 2021.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering. Amundsen Mur og Flis. Våren 2021.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipene ble rehabilitert i 2019 av Pipe Eksperten AS. Det har også blitt byttet drager, installert ventileringsvifte og kjøpt inn avfukter for å forebygge vedlikehold for å redusere fukt i kjeller i 2024.

---

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: Holmen elektro. Byttet elanlegg i 2015. Blitt gjort oppdateringer på anlegget i forbindelse med oppgraderinger av bad og kjøkken av samme elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 08.09.2022 utført kontroll av elektrisk anlegg av Rejlers Elsikkerhet AS.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid knyttet til vann og avløp i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad, samt etablering av rom for vaskemaskin har blitt utført av Rossing Rørleggerbedrift.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge egenerklæring fra forrige eier har loftet blitt bygget om til leiligheter etter opprinnelig byggeår.

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av lamper, nye takpunkt, spotter, nye stikkontakter, ny kurs til induksjonstopp utført av Holmen elektro. Rør i forbindelse med bad, vaskerom og kjøkken utført av Rossing Rørleggerbedrift. Avretting gulv, samt legging av gulv i stue utført av Rs Byggetjenester AS. Kjøkken montert av HTH og benkeplate av Sigvartsen. Peis satt inn av Peishuset. Maling, tapetsering, leggeing av gulv på kjøkken og soverom og bygging av vegg til vaskerom er gjort av egen innsats.

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?

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring om lekkasje på bad, hvor rør i vegg ble utbedret ved forsikring i IF.

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

Nei

Eventuell kommentar: Piper rehabilitert i 2019

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

Ja

Beskriv: Noe fukt i bod. Følges opp av styret og det har blitt gjort tiltak for å forbedre dette (bl.a. avfukter og ventilasjonsvifte)

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

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært lekkasje i taket over trappeoppgang som har blitt utbedret og videre fulgt opp av sameiet/styret. Vinduet på bad og ett av de øvre vinduene i stuen er vanskelige/ikke mulige å åpne.

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?

Ja

Beskriv: I følge egenergklæring fra tidligre eier har det vært noe sprekk i fasaden som ble utbedret i 2013.

---

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

Ja

Beskriv: Har tidligere vært lekkasjer fra rør i gården som har blitt utbedret. Behov for bytte av rør overvåkes av sameiet og rørfornying ble lagt frem som et alternativ ved forrige årsmøte som kan vurderes.

---

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

Ja

Beskriv: Sett to sølvkre en gang på badet. Ikke sett igjen.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport har blitt utarbeidet i forbindelse med salget.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling ble gjennomført i forbindelse med tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget. Oppgitt i salgsoppgaven og tilstandsrapporten.

---

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: 36-0450/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eline Kollbye Aks	**2026-05-21**

Identifikasjon

Eline Kollbye Aks

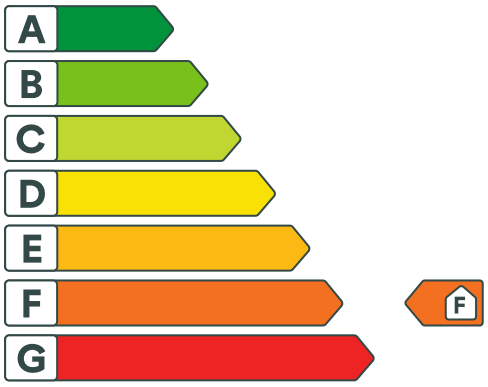
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Daas gate 7B, 0259 OSLO**	
Dato for energimerking **24.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301344**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80508557**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **77**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **—**



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 **1890**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
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 **254,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **254,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 825 kWh**



Daas gate 7B, 0259 OSLO

Detaljering

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



Daas gate 7B, 0259 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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

Innkalling til årsmøte i Sameiet Daas gate 7

Dato: 27.april 2026 kl 18.00
Sted: Hos May Heggset i 7a, 4 etg.

Saksliste for årsmøtet

1. Godkjennelse av innkalling og saksliste

2. Valg av referent og person til å signere protokoll

3. Gjennomgang og godkjenning av styrets årsberetning 2025 (vedlegg A)

4. Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for 2025 og revisors beretning (vedlegg B)

5. Vedlikeholdsplan og beslutning prioriteringer for 2026 (vedlegg C)
Styret ønsker innspill på videre prioritering av vedlikeholdsoppgaver i gården.

6. Budsjett 2026 (vedlegg D)
Styret foreslår at vi ikke øker husleien ennå, selv om det er noen økte kostnader i perioden.

7. Valg av styre, revisor og varamedlem
Følgende medlemmer av styre skal velges og stiller til gjenvalg.
Styreleder velges for 2 år – Jannecke Drangert-Hveding stiller til gjenvalg
Styremedlem velger for 2 år - May Heggset stiller til gjenvalg

Revisor velges for ett år - Hjarrand Julsrud stiller til gjenvalg.

Eline Ask fortsetter som styremedlem og Mikkel Walbækken fortsetter som varamedlem i ett år til.

8. Honorar styreleder og regnskapsfører (vedlegg E)
Styret foreslår samme nivå på nivå honorar styreleder og regnskapsfører.
Styreleder avstår fra sitt honorar inkl arbeidsgiveravgift om beløpet i stedet benyttes til opprusting av trimrom og at opptil kr 10 000,- fra fellesskapet benyttes til dette.

9. Andre informasjonspunkter
a) Styret legger opp til gjennomgang av fordelte oppgaver for alle i sameiet. (Vedlegg F)
b) Dugnad er allerede fastsatt til 6. mai. De som ikke kan stille da bes informere styreleder for alternative oppgaver.
c) Gjennomgang av viktige punkter i HMS-Plan

Vi håper flest mulig av seksjonseierne har anledning til å møte på årsmøtet og ber om beskjed om hvem som kommer (slik at vi kan sikre nok stoler). Styret anbefaler de som ikke kan stille å gi fullmakt til en av de andre seksjonseierne i sameiet, slik at alle blir representert på årsmøtet.

På vegne av styret, 17. april 2026
Jannecke Drangert-Hveding, Styreleder Sameie Daas gate 7

Vedlegg A – Styrets årsberetning 2025

Styret:

Etter årsmøtet 24. april 2025 består styret av Jannecke Drangert-Hveding (styreleder), Eline Ask og May Heggset som ordinære styremedlemmer og Mikkel som varamedlem som også har stilt i møter. Kristin Sveaas er kasserer og regnskapsfører og revisor er Hjarrand Julsrud.
Det er 11 seksjoner i sameiet, hvor en har byttet eier i 2025. Tre av leilighetene har vært utleid av sameierne gjennom perioden.

Styret har siden årsmøtet holdt tre ordinære styremøter. I tillegg har det vært epost-korrespondanse, beslutninger på saker via epost og møter ifm oppfølging vedlikehold ved behov og en sosial markering.

Aktiviteter i 2025

Dette året har vært relativt rolig for sameiet, men få ekstraordinære aktiviteter. Det ble gjennomført felles dugnad i mai 2025. Oppmøte var bra, og godt organisert og de som ikke deltok gjorde sine bidrag i etterkant. Sameiet bruker Whatapp som kanal for praktisk info og styret oppfordrer sameierne til å ta ansvar for at alle er del av gruppen, inkl. leietakere.

Styret har fulgt opp HMS-planen gjennom året. Det er også gjennomført test av brannalarmanlegget. Andrea Drangert-Hveding er engasjert for å renhold av fellesarealene.
Behovet for å benytte areal til brannsikring i kjeller ifm installasjon av ildsted i 1. etasje bortfalt og dette arealet disponeres derfor som normalt av sameiet.

Vedlikehold i 2025 og videre

Det er gjennomført ulike vedlikehold og forbedringstiltak i huset det siste året:
Det ble satt opp nye postkasser og installert ytterligere en varmtvannstank på sameie. Samtidig ble det skiftet ut en vannkoblingsrør. Styret retter på ny en spesiell takk til Bjørn Ulset og Ingeborg Vigeland for støtte og initiativ ifm vedlikeholdsaktiviteter.
Det har vært noe begrenset fremdrift i arbeidsgruppene for de større vedlikeholdsprosjektene i året som har vært, men planlegging er påstartet og fortsetter i 2026.

Styret har laget en oppdatert vedlikeholdsplan og forslag til prioriteringer for vedlikehold i perioden fremover som skal behandles på årsmøtet. Villvinn i bakgården vokser raskt og vil i kommende år trenge en ny kutting for å hindre skade hos nabogården.

Økonomi

Årsresultatet i 2025 er på minus 8 953 som er vesentlig mindre underskudd enn det som ble budsjettert. Sameiet hadde ved årsskifte kr 208 889 kr samlet på konto.
Økonomien i sameiet er god, og styret foreslår derfor ingen husleieøkning nå.

Styret / 11. april 2025

Stort og smått som har skjedd i Daas gate 7 siste året:

Installering av nye postkasser:



Ny ekstra varmtvannstank i kjelleren og bytte av stamrørdel, samt støpsel i bakgård:







Juletre i bakgården i adventstiden:



Forslag til vedtak:

Styrets årsberetning for 2025 godkjennes.

Vedlegg B – Styrets regnskapsoversikt og revisjon

Resultatregnskap for Daasgate 7

	2 025
Inntekter	
Innbetalinger for sameiere	508 900
Gebyr ved salg av seksjon	
Ekstrainnbetaling	0
Fiber + Telia	52 668
Sum driftsinntekter	561 568
Kostnader	
Kommunale avgifter	190 837
Gårdstrøm	72 090
Renhold	21 000
Vaktmester	0
Container	0
Regnskap-honorar	10 000
Kasserer	0
Honorar styreleder	12 500
Administrasjon	24 480
Vedlikehold eiendom	45 625
Forsikringer	124 253
Alarm	17 289
Kabel-TV/Fiber	52 668
Sum driftskostnader	573 914
Driftsresultat	-12 346
Finansposter	
Renteinntekter	3 393
Renteutgifter	
Netto finansposter	3 393
Årsresultat	-8 953

Balanse

	2025
Eiendeler	
Plasseringskonto 1520.13.73848	103 985
Bankkonto	104 904
Andre fordringer	4 164
SUM	213 653
Gjeld og Egenkapital	
Gjeld	
Leverandørgjeld	0
Annen gjeld	6 701
Sum Gjeld	6 701
Egenkapital	
Egenkapital	215 905
Resultat	-8 953
Sum EK	206 952
Sum gjeld og egenkapital	213 653

Revisorrapport for 2025 ettersendes.

Forslag til vedtak:

Regnskap for 2025 godkjennes.

Vedlegg C – Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplan for Sameie Daas gate 7

Oppsummering utbedringer gjennomført i 2025:

- Nye postkasser med nye navneskilt
- Ekstra varmtvannstank for økt kapasitet
- Byttet innførselsrør i rom med varmtvannstank
- Investert i utendørs elstøpsel knyttet til sameie.
- Innkjøp av flerårig juletre med belysning for bruk i adventstiden.

Styret har identifisert følgende vedlikeholdsbehov som foreslås som prioriterte for følgende perioder:

- Varmekabler i takrenner
- Male murvegg utenfor trappeoppgang (ved taket 5. etasje, her har styret besluttet at vi trenger faghjelp i stedet for å gjøre selv)
- Male gesims på fasaden
- Tepper og maling i trappeoppgangen
- Maling i trappeoppgangen
- Oppussing av trimrom *)
- Lyspunkt i bakgård
- Ny maling, fjerning av gammel maling dør til portgangen

Identifiserte vedlikeholdsbehov som overvåkes videre

- Bytte av gamle rør (i hele gården?)
- Inngangsdør og dør til bakgård
- Utskifting av vinduer i hele gården, bare enkelte vinduer

Periodevis service

- Brannsystem, gjennomgang, bytte av batterier
- Feiing av pipeløp (hvert 4 år?)

Merk – fellesansvar knyttet til vedlikehold:

- Sette ut takrasvarsling ved behov om vinteren
- Tømme avfukter for vann evt sette på avfukter når mye fukt

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret ta med innspill til prioriterte vedlikeholdsoppgaver for kommende periode.
Ved større vedlikeholdsaktiviteter som trimrom eller annet, settes det ned en egen arbeidsgruppe blant sameierne.

Vedlegg D – Budsjett 2026

	Budsjett 2026	Kommentarer budsjett 2026
Inntekter	508 900	Samme som 2025
Inntekter husleie		
Sum driftsinntekter	508 900	
Kostnader		
Kommunale avgifter	196 000	
Gårdstrøm	80 000	Noe usikkerhet knyttet til volum og pris
Renhold	21 000	Ingen økning
Vaktmester	0	
Container	6 000	
Honorar Regnskap/kasserer	10 000	*)
Honorar styreleder	12 500	*)
Arbeidsgiveravgift	3 172	Knyttet til honorar
Administrasjon	20 000	Inkl sosial pott for styret på 5 000,-
Vedlikehold eiendom	100 000	Noen av kostnadene fra 2025 (varmtvannstank) påløper i 2026
Forsikringer	130 000	Forventet nettobeløp - Prognostisert kundeutbytte trykket fra
Alarm	18 000	
Fiber		**)
Sum driftskostnader	**596 700**	
Budsjettert driftsresultat	**(87 800)**	

**)I tillegg kommer kr 399,- pr leilighet ifm fiberavtale til Global Connect. Holdt utenfor dette budsjettet.

Forslag til vedtak:
Styres forslag til budsjett vedtas (inkl beslutning om å ikke øke husleien).
Evt ekstraordinære vedlikeholdskostnader ut over vedlikeholdsbudsjett, besluttes av sameie i fellesskap og dekkes direkte, i tråd med tidligere praksis.

Vedlegg E - SAK 8

8. Honorar styreleder og regnskapsfører

Forslag fra Styreleder :
Styreleder avstår fra sitt honorar inkl arbeidsgiveravgift om beløpet i stedet benyttes til opprusting av trimrom og at opptil kr 10 000,- fra fellesskapet benyttes til dette.

Resten av styret – uten styreleder – har vurdert og støtter forslaget. Styreleders honorar er pt 12.500,- Vi foreslår at sameiet bidrar med samme beløp - som betyr 25.000 til opprustning av trimrom i 2026.

Vi ber om tilslutning fra årsmøte.

Mvh Styremedlemmer Eline, Mikkel og May

Vedlegg F – Vedlikeholdsoppgaver for sameierne

Ansvarsfordeling i sameiet pr 2025.04:

Seksjonseier	Ansvarsoppgave
VIGELAND	(ingen faste oppgaver)
JAHREIE / WALBÆKKEN	Justering av inngangsdør vår og høst Bytte av lyspærer i fellesareal ved behov. Innkjøp av lyspærer for lys til fellesareal. (Nye lyspærer skal lagres i det store sikringsskapet i kjelleren)
MYKING	Holde orden i inngangsparti B (portrom)
KLEMP	Branntavleopplegg, sikre service, opplæring og brannøvelse i tråd med HMS plan.
RYDLAND / MALTERUD	(Trenger ny oppgave)
DRANGERT-HVEDING	Bestilling av nøkler til sameiernes felles ytterdører (koordinering av bestillinger)
HEGGSET / TRANGERUD	Slå av og på varme på takrenner samt vifterom (andre i sameiet må ikke skru på bryterne, uten at Heggset Trangerud er orientert pr sms 95246385)
HENDERSON	Vanne planter ved inngangen og i bakgård Møbler inn og ut av kjelleren vår og høst
AKS	Holde gelender ved inngang B ved like
JULSRUD	Stenge vannet til hageslangen og bære hageslanger til / fra kjeller (vår og høst)
SVEAASS	Vanne blomster (inngang og i bakgård)

Merk – fellesansvar knyttet til vedlikehold:

- Sette ut takrasvarsling ved behov om vinteren – ta inn når ikke behov lenger.
- Tømme avfukter i kjeller for vann evt sette på avfukter når mye fukt

Forslag til vedtak:

Oppdatert oversikt, med endringer som kommer frem i møtet, vedtas å gjelde for kommende periode.

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Daas gate 7

Møtedato	Møtetidspunkt
27.04.2026	18:00
Møtested	**Til stede**
Hos May Heggset i 7A, 4. etg.	8 eiere, 1 representert ved fullmakt
Stemmerett	**Åpnet av**
Totalt 9 stemmeberettigede	Jannecke Drangert-Hveding

Møtet ble åpnet av styreleder Jannecke Drangert-Hveding.

1) Godkjennelse av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner innkalling og saksliste.

Vedtak: Årsmøtet har godkjent innkalling og saksliste.

2) Valg av referent og person til å signere protokoll

Forslag til vedtak: Som referent foreslås Kasper Lien Oftebro, som person til å signere protokoll foreslås Bjørn Ulset.

Vedtak: Kasper Lien Oftebro velges som referent. Bjørn Ulset velges som person til å signere protokoll.

3) Gjennomgang og godkjenning av styrets årsberetning 2025 (vedlegg A)

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning for 2025 godkjennes.

Vedtak: Årsmøtet godkjenner styrets årsberetning ved akklamasjon.

4) Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for 2025 og revisors beretning (vedlegg B)

Kristin Sveaas redegjorde for regnskapsoversikten for 2025. Det ble opplyst at arbeidsgiveravgift ved en feil var innbetalt dobbelt til skattemyndighetene, og at saken er avklart. Sameiet vil derfor ikke bli belastet tilsvarende i 2026, noe som balanserer regnskapet.

Forslag til vedtak: Regnskap for 2025 godkjennes.

Vedtak: Årsmøtet godkjenner styrets regnskap enstemmig.

5) Vedlikeholdsplan og beslutning prioriteringer for 2026 (vedlegg C)

Det ble orientert om varmekabler i takrenner. Det ble understreket at arbeid med murvegg utenfor trappeoppgangen krever faghjelp. Det ble orientert om at det må kjøpes inn maling til gesimsen. Maling og tepper i trappeoppgangen ble diskutert. Det ble også diskutert at utskifting

av gamle rør vil være svært omfattende, og at rørfornyelse kan være et alternativ som bør vurderes før behovet blir akutt. Det ble foreslått å gjennomføre rørinspeksjon. Oppussing av trimrom ble også berørt i diskusjonen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret ta med innspill til prioriterte vedlikeholdsoppgaver for kommende periode. Ved større vedlikeholdsaktiviteter som trimrom eller annet, settes det ned en egen arbeidsgruppe blant sameierne.

Vedtak: Årsmøtet støttet prioriteringene i vedlikeholdsplanen og ga innspill til de prioriterte vedlikeholdsoppgavene for kommende periode. Eventuell ekstra finansiering må eventuelt behandles særskilt ved behov.

6) Budsjett 2026 (vedlegg D)

Det ble redegjort for at sameiet budsjetterer med underskudd for å gi styret noe handlingsrom.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett vedtas (inkl beslutning om å ikke øke husleien). Evt ekstraordinære vedlikeholdskostnader ut over vedlikeholdsbudsjett, besluttes av sameie i fellesskap og dekkes direkte, i tråd med tidligere praksis.

Vedtak: Årsmøtet vedtar styrets forslag til budsjett enstemmig.

7) Valg av styre, revisor og varamedlem

Forslag til vedtak: Jannecke Drangert-Hveding velges som styreleder for 2 år.

Vedtak: Årsmøtet velger Jannecke Drangert-Hveding som styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: May Heggset velges som styremedlem for 2 år.

Vedtak: Årsmøtet velger May Heggset som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Hjarrand Julsrud velges som revisor for 1 år.

Vedtak: Årsmøtet velger Hjarrand Julsrud som revisor for 1 år.

Eline Ask fortsetter som styremedlem i 1 år til. Mikkel Walbækken fortsetter som varamedlem i 1 år til.

8) Honorar styreleder og regnskapsfører (vedlegg E)

Det ble vist til forslag om at regnskapsfører/kasserer mottar samme honorar som i fjor, og at styrelederes honorar benyttes til opprusting av trimrom, med tilsvarende bidrag fra sameiet.

Forslag til vedtak: Regnskapsfører/kasserer mottar samme honorar som i fjor, i tråd med budsjettforslaget. Styreleder avstår fra sitt honorar for 2026 dersom beløpet i stedet benyttes til opprusting av trimrom. Sameiet bidrar med et tilsvarende beløp, slik at det totalt settes av kr 25 000 til opprustning av trimrom i 2026.

Vedtak: Årsmøtet vedtar at regnskapsfører/kasserer mottar samme honorar som i fjor, i tråd med budsjettforslaget. Årsmøtet vedtar videre at styrelederes honorar for 2026 benyttes til

opprusting av trimrom, og at sameiet bidrar med et tilsvarende beløp, slik at det totalt settes av kr 25 000 til opprustning av trimrom i 2026.

9) Andre informasjonspunkter

a) Styret legger opp til gjennomgang av fordelte oppgaver for alle i sameiet (vedlegg F)

Oppgavelisten ble gjennomgått. Det ble påpekt at Rydland / Malterud trenger ny oppgave, og at styreleder tar ansvar for førstkommende dugnad.

Forslag til vedtak: Oppdatert oversikt over fordelte oppgaver vedtas å gjelde for kommende periode.

Vedtak: Oppdatert oversikt over fordelte oppgaver vedtas å gjelde for kommende periode.

b) Dugnad er allerede fastsatt til 6. mai

Dugnad avholdes 6. mai kl. 18:30. De som ikke kan møte bes kontakte styreleder for alternative oppgaver.

c) Gjennomgang av viktige punkter i HMS-plan

Det ble orientert om at HMS-egenerklæring bør signeres av alle med jevne mellomrom og oppdateres ved behov. Sist ble dette gjennomført i 2022, og det ble foreslått å gjøre dette på nytt i 2027. Det settes også av 10 minutter før dugnad til gjennomgang av brannvarslingstavle.

Andre merknader

- Sameierne oppfordres til å holde kontaktinformasjon for e-post og WhatsApp oppdatert.
- Slangetrommel er ødelagt og må erstattes. Bjørn Ulset anskaffer ny trommel som han finner best egnet.
- Det ble oppfordret til å merke eiendeler som oppbevares utenfor egne boder, da det står flere umerkede gjenstander i kjeller og fellesarealer hvor eierskap er uklart.
- Det ble understreket at ingenting utover det som er rimelig å oppbevare der skal stå i fellesarealene, og at det kan være aktuelt å oppdatere årsplanen med punkt om merking av gjenstander i fellesarealer.

Møtet ble hevet klokken 18:58.

Møteleder	**Fører av protokollen**	**Protokollvitne**
Jannecke Drangert-Hvading	Kasper Lien Oftebro	Bjørn Ulset

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET DAAS GATE 7

1. EIERSEKSJONSSAMEIET

Sameiet Daas gate 7 (A og B) med organisasjonsnummer 914935016 (heretter «Sameiet») består av 11 eierseksjoner under gnr 213bnr 77 i Oslo kommune.

Grunnlaget for seksjonseierens eierforhold fremgår av delingsbegjæring tinglyst på eiendommen 11/10 1973.

Formålet til Sameiet er å fremme og sikre seksjonseiernes felles interesser vedrørende Daas gate 7 og treffe alle avgjørelser forbundet med Sameiet.

2. EIERSKIFTE

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet jf. lov om eierseksjoner § 23.

3. SEKSJONSEIERNES BRUKSRETT

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. UTLEIE

Dersom seksjonseier ønsker å foreta korttidsleie, begrenses dette til 60 dager per år i løpet av 12 måneder.

Av brannsikkerhetsmessige årsake må seksjonseier som leier ut husrom sørge for at det er et rimelig antall personer som leier i forhold til boligens areal.

Seksjonseier skal informere styrets leder om antall personer som leier og med navn, mobilnummer og lengde på leieavtalen.

5. VEDLIKEHOLD FOR SEKSJONSEIER

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, inkl utskifting av sluk, vinduer og ytterdører til leilighetene. Ytterdører til gården dekkes av sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

6. SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader.

Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Felleskostnader forfaller den 15. i hver måned.

8. ANSVAR FOR EGENANDEL

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

9. SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. ÅRSMØTET

10.1 ÅRSMØTETS MYNDIGHET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 FLERTALLSKRAV OG BEGRENSNINGER I ÅRSMØTETS MYNDIGHET

Stemmeregler er videreført fra tidligere vedtekter.

Hver seksjon har stemmerett i forhold til sameiebrøk. Dette betyr at stemme %= eierandel /summen av eierandeler av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) Endring av vedtektene jf. eierseksjonslovens § 27

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai. 4

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Alle innkallinger og underretninger til seksjonseiere skjer skriftlig ved elektronisk kommunikasjon.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 HVILKE SAKER ÅRSMØTET SKAL OG KAN BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

d) styrets forslag til budsjett for inneværende år

e) velge revisor og eventuell godtgjørelse til vedkommende

f) Fastsette eventuelt honorar til styret og regnskapsfører

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 MØTELEDELSE. PROTOKOLL

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. STYRET

11.1 VALG AV STYRE

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer.
Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet, men slik at ikke alle styremedlemmer står på valg samtidig, hvis mulig. Det velges 1 varamedlem for 2 år av gangen.

Årsmøtet velger styremedlemmer og styreleder med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Regnskapsfører deltar på alle styremøter, men uten stemmerett i vedtakssaker. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

11.2 STYREMØTER

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3 STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4 STYRETS BESLUTNINGSMYNDIGHET

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. INHABILITET

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 19.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

Styret forplikter sameiet utad ved signatur av styreleder og ett styremedlem.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

14. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

15. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

16. REVISJON

Sameie skal ikke ha ekstern revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

Regnskapet skal revideres av en person valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

17. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

18. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger og andre endringer som berører fellesareal og eller felles installasjoner etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alle endringer på ildsted/fyringsanlegg må meldes og forhåndsgodkjennes av styret, herunder firma som skal utføre arbeidet.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

19. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven§ 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

20. EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i lov om eierseksjoner med ikrafttredelse 01.01.2018, går vedtektsbestemmelsene foran. Vedlegg til vedtektene:

Vedlegg 1 - Beskrivelse av fellesareal i Sameiet Daas gate 7 A og B
Vedlegg 2 - Oversikt over seksjonenes sameiebrøker
Vedlegg 3 - Husordensregler

Oslo, 15. mars 2023

Vedlegg 1 - Beskrivelse av fellesareal i Sameiet Daas gate 7 A og B

Definisjon av FELLESAREAL i Sameiet Daasgt.7 (som vedlegg til vedtektene) :

Ytre fellesareal : Bakgården inkludert portrommet (hvor søppelkassene står) samt utvendig trapp til leilighetene i Daasgt.7b.

Fellesareal i kjeller : Hele området som ikke omfattes av eiernes egne boder – dvs. tre fellesboder (to ulåste og en låst med tregulv), rom der felles varmtvannsberedere står, området ved siden av trappeoppgangen samt krabbekjeller under portrom. Trappeoppgang til leilighetene i Daasgt.7a.

Arealer som ikke er tatt i bruk oppunder taket både mot Daasgate og Jørgen Moesgate. Tak med takstein, skorsteiner og pipeløp.

Vedlegg 2 - Oversikt over seksjonenes sameiebrøker

Leilighetsnummer	Sameiebrøk
1	7
2	11
3	5
4	10
5	11
6	5
7	10
8	11
9	5
10	13
11	12
	100

Vedlegg 3 til vedtekter i sameiet Daas gate 7

HUSORDENSREGLER

Utgave 01/22

Vedtatt på årsmøte 05.04.2022

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter. Alle seksjonseiere har i tillegg noen faste plikter i gården, som må ivaretas av seksjonseierne evt av leietaker der det er aktuelt. Disse er listet som vedlegg til disse husordensreglene.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene og i bakgården. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

Seksjonseier er selv ansvarlig for å skifte lyspærer utenfor egen enhet.

Nede blant bodene finnes det to store fellesrom. Disse kan benyttes av beboerne for ting som er vanskelig å få inn i bodene, f.eks sykler og bildekk. Det henstilles til den enkelte sameier om å holde orden og ikke benytte disse rommene til søppelrom.

Det finnes også et felles hobbyrom innerst i kjelleren for beboerne. Varmen i rommet må slås av etter bruk.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 23.00 til 07.00.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 16.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Brannvern

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

Brennbart materiale og avfall skal ikke på noe tidspunkt plasseres i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

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

5. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Vask, rydding mv

Trappeoppgang støvsuges minimum en gang i uken.

Ved oppussing i egen enhet må seksjonseier sikre at det ikke forsøples i fellesareal / trappeoppgang.

Hvert år gjennomføres det en felles dugnad. Det legges vekt på rydding og beplantning av bakgård og portrom samt opprydning evt vask av i fellesareal og kjellerrom. Ved behov bestilles det en container som alle kan benytte til fjerning av uønskede ting fra boder ol.

Alle seksjonseiere har dedikerte ansvarsoppgaver knyttet til sameiets fellesareal. Styret holder oversikt over hvem som er ansvarlig for hvilken oppgave og oppdaterer oversikt og informerer seksjonseierne ved behov.

Alle i sameiet har ansvar for å holde bakgården ryddig. Planting av blomster skjer hovedsakelig på dugnaden, men det er opp til den enkelte å ta vare på plantene ved å vanne mv. Det finnes et utemøblement som settes ned i kjelleren hver høst.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

Alle seksjonseiere har ansvar for å følge med at det ikke er istapper eller snø som kan gjøre skade. Det henger sperring-/ varslingsutstyr i portrommet som skal settes ut ved fare for ras fra tak.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

10. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

III. D. J.-No. 68.88
6 Bilag.

A 1

1063/88

1092 - 1191 - 1517.
88 88.

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af en Vaaningsbygning

for Matr.-No. 7 Dons Gade

Indleveret 25 Juli 1888. Attesteret 26 Oktober 1889.

178/88

Oversendes den dertil Sundhedskommission.

Idet jeg bemærker vedr. Plananordningen, at Baabygningen fra Hjørnepartiet vil ha Flagstangens Beliggenhed fra en Høide af ca 18 Meter over Grunden. Af Snittet gjennem Hjørnepartiet vil sees at Facademuren i 2den Etage er 24 cm tykkere end over Mellemlinet men atter trukket tilbage i 3die Etage. Paa Foranledning forklarer Arkitekten at denne Udbygning er tænkt baaret paa indmurede Jernbjelker og antager han at en Beregning over Konstruktionen vil vise, at dette i nærværende Tilfælde da den har hele 3die Etages Mur bag sig. Indstilles forøvrigt til Approbation.

Christiania den 25 Juli 1888.
Leon Sinsthoe

CHRISTIANIA
BYGNINGS-KOMMISSION
247/88

Idet jeg bemærker ved Tegningen:
I 31 lange Korridoren bør der skaffes Adgang for Luften til Ventilspiler.
Christiania d. 26 Juli 1888
Chr. Bergen

STADSINGENIØREN
1138 - 88
KRISTIANIA

Sender til Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser
Christiania 27 Juli 1888
Chr. Bull

28.7.88
30.7.88

2.

Höideforholdet af Daa's Gades Midtlinie forbi Nr. 7 bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Bristebygveiens Østside til dens Skjæringspunkt med Jørgen Moes Gades Sydvestside førstnævnte Punkt havende sin nuværende paa Cåten 44,4 m beliggende Høide sidstnævnte Punkt beliggende paa Cåten 44,9 m.

Høideforholdet af Jørgen Moes Gades Midtlinie forbi den samme Grund bestemmes ved den rette Linie som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Daa's Gades Sydostside til dens Skjæringspunkt med Vilert Lunds Gades Nordvestside – førstnævnte Punkt beliggende paa Cåten 44,9 m sidstnævnte paa Cåten 45,2 m.

Fortagne kommer langs Grundens Façaden til at ligge indtil 10 cm høiere end Gadernes saaledes bestemte Midtlinier.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Stokken af mindst 1 cm paa 10 cm. Dræneringen maa udføres efter Riidet paa Kjælderplanen. Hovedafløbsrenderne (af glaserede Lerrør) maa, hvor de gaar gjennem Kjælderne, lægges i Cement. Dræurørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa foregaa med Vandlaas. Kummen, saavel for Vand som Klosk, maa muures i Cement, saavel Bund som Vægge. Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 31 cm høiere end Kjælderrendernes Overkant. – Afløb fra Binge forbydes.

Kristiania Stadingeniørkontor den 27 Juli 1888

O. H. Amdahl

Rud Thallén

J.-No. III. D. J.-No. 6888. Bilag.

STADSKONDUKTØREN 1063/88. KRISTIANIA

1138 - 88 I

Bygningsanmeldelse

BYGNINGSKOMMISSIONEN 178/88 KRISTIANIA

til 3die Distrikt.

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

7 Dais Jord skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: ☐ Meter i . . Etager, ☐ Meter i . . do. } tilsammen: 35 4/8 m²

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 90.21 m²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelse

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 11.10 m paa Hjørnet

Etagernes Antal 3.

Etagernes Høide (§ 44) 1ste Etag. 3,15 m 2den Etag 3,30 m

Fundamentering (§ 26) Almindelig Fundamentsmur

Grundbeskaffenhed Lere

Isolation (§ 25) anlægges i Kjældervindusmurene Rundstaal og anvendes Kunstig Asfalt.

Drainering efter de blaa Linier paa Kjælderplanen.

Bygningsmateriale, § 26 Murbygning med Grundmur af Sten og Blendsten i Facaderne

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

Der anbringes paa Kjøkkenet en Overkjørsel af Bindingsværk helt indklædt med Sten op til det store Vindu.

Tagtækning, § 35 Glatte Tagsten

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) udføres efter § 22. - forøvrigt Intet.

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Ingen

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Ingen

Trappeantal (ildfaste), § 41 En Hovedtrappe med 1,25 m bred Løb. samt 2 mm Kjøkkentrapper.

Antal f Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 7 Rørpiber, - hvoraf 1 anbringes paa 2den Etages Overdække, - med 34 Mk. Ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsrør (§60) Ingen

Lokum, (§§ 63 og 64) Ved hver Kjøkkentrap anlægges et Lokum der anvendes Kvadratiske Døkker til Opbygning af rund Form med flydende Efterfyldning.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 25 Juli 1888 for H. Mørch

J. Simonsen

Kbh. Andresens Papirhandel, Carl Johs Gade.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ominnredning og modernisering

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Daas gate 7		72/1186

Byggherre

Johan Olsen & Sönner A/S
Kongensgate 17

OSLO 1

Ansvarshavende

Siv.ing. Kjeld Vik
Kongensgate 17

OSLO 1

RM/TA
Dato
5.mai 1976.

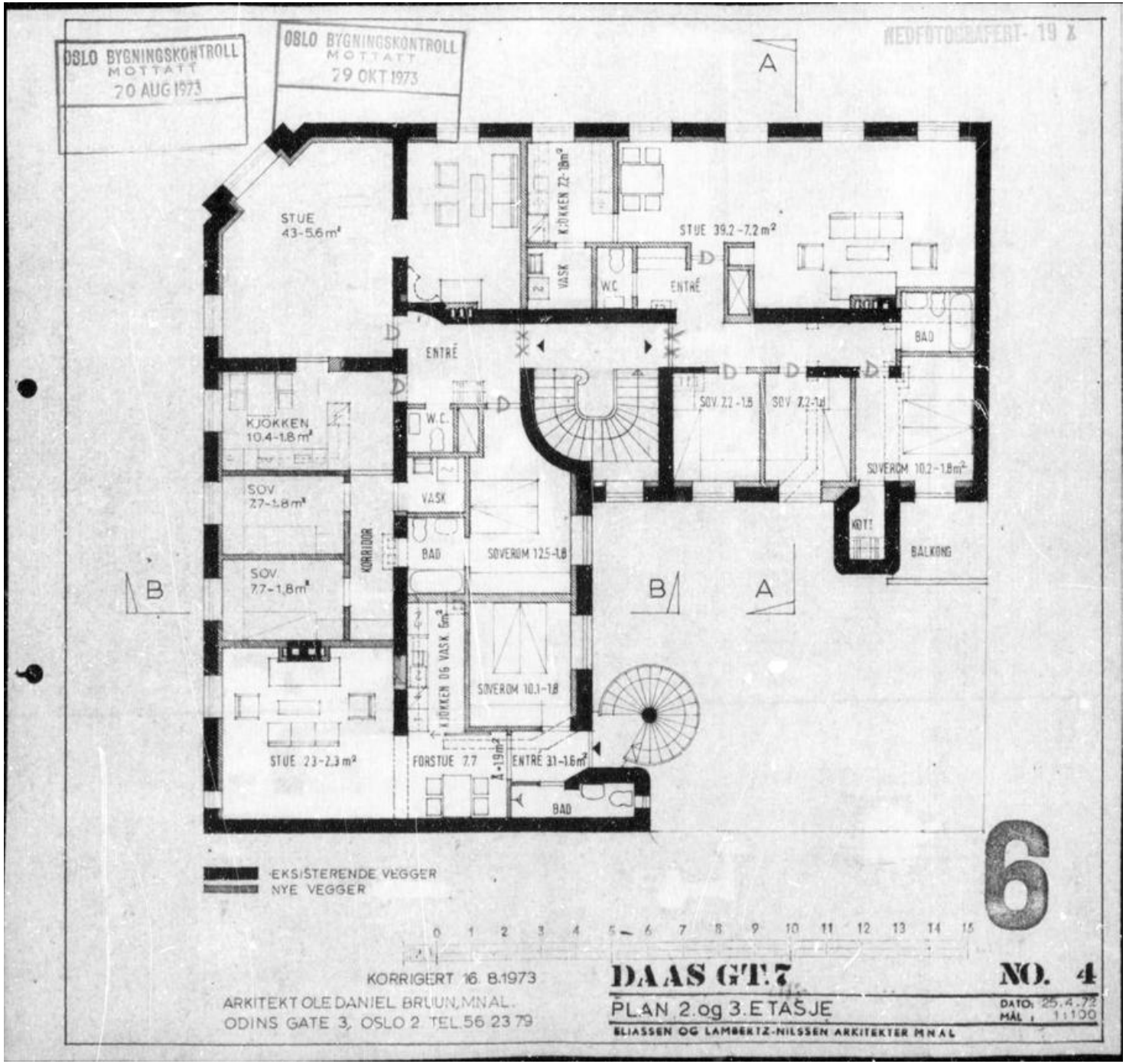
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

fung. Bygningsinspektør
R.Magnussen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI C-16. ANDVORD


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 AUG 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 OKT 1973
MEDFOTOGRAFERT 19 X
A
B
STUE
43-5.6m²
KJØKKEN 7.2-18m²
VASK
W.C.
ENTRÉ
STUE 39.2-7.2m²
BAD
ENTRÉ
KJØKKEN
10.4-1.8m²
W.C.
SOV. 7.2-1.8
SOV. 7.2-1.8
SOVEROM 10.2-1.8m²
SOV.
7.7-1.8m²
VASK
KORRIDOR
BAD
SOVEROM 12.5-1.8
KJØT.
BALKONG
SOV.
7.7-1.8m²
KJØKKEN OG VASK 6m²
SOVEROM 10.1-1.8
STUE 23-2.3m²
FORSTUE 7.7
A-19m²
ENTRÉ 3.1-1.6m²
BAD
EKSISTERENDE VEGGER
NYE VEGGER
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15
6
KORRIGERT 16.8.1973
ARKITEKT OLE DANIEL BRUUN, MNAL.
ODINS GATE 3, OSLO 2 TEL. 56 23 79
DAAS GT. 7
NO. 4
PLAN 2. og 3. ETASJE
DATO: 25.4.72
MÅL: 1:100
BLIASSEN OG LAMBERTZ-NILSSEN ARKITEKTER MNAL

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Dato: 09.04.2019

Deres ref.: FRODE KIELLAND	Vår ref.: 201903634-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Vilde Vera Viik Vesterlid	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DAAS GATE 7 A-B	Eiendom:	213/77/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET DAAS GATE 7	Adresse:	Daas gate 7A, 0259 OSLO
Søker:	PIPE EKSPERTEN AS	Adresse:	Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Daas gate 7 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 09.04.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201903634			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart			1/6

Klagefristen er tre uker

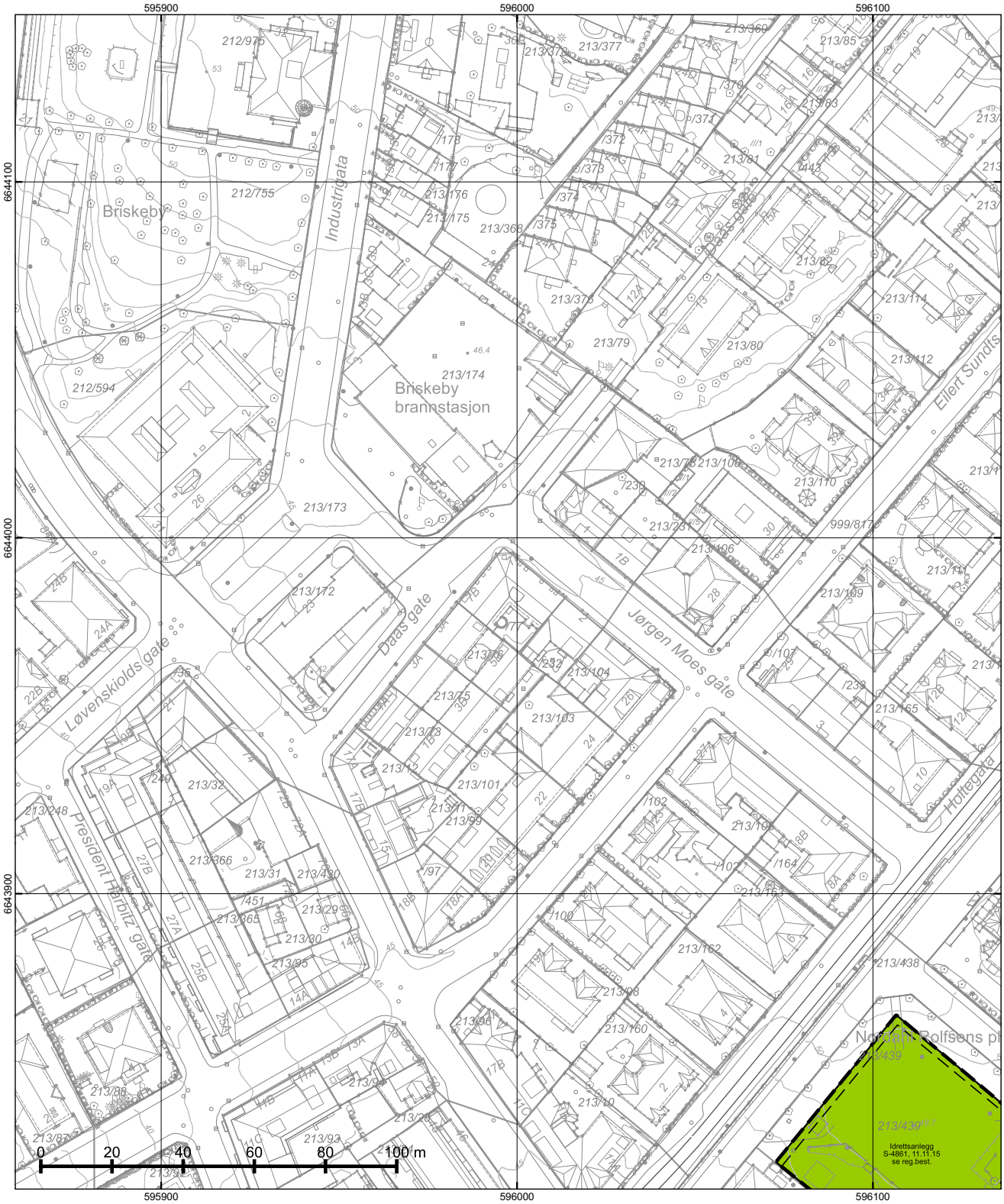
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.04.2019 av:

Vilde Vera Viik Vesterlid - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET DAAS GATE 7, Daas gate 7A, 0259 OSLO, gislaug@firstchoice.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

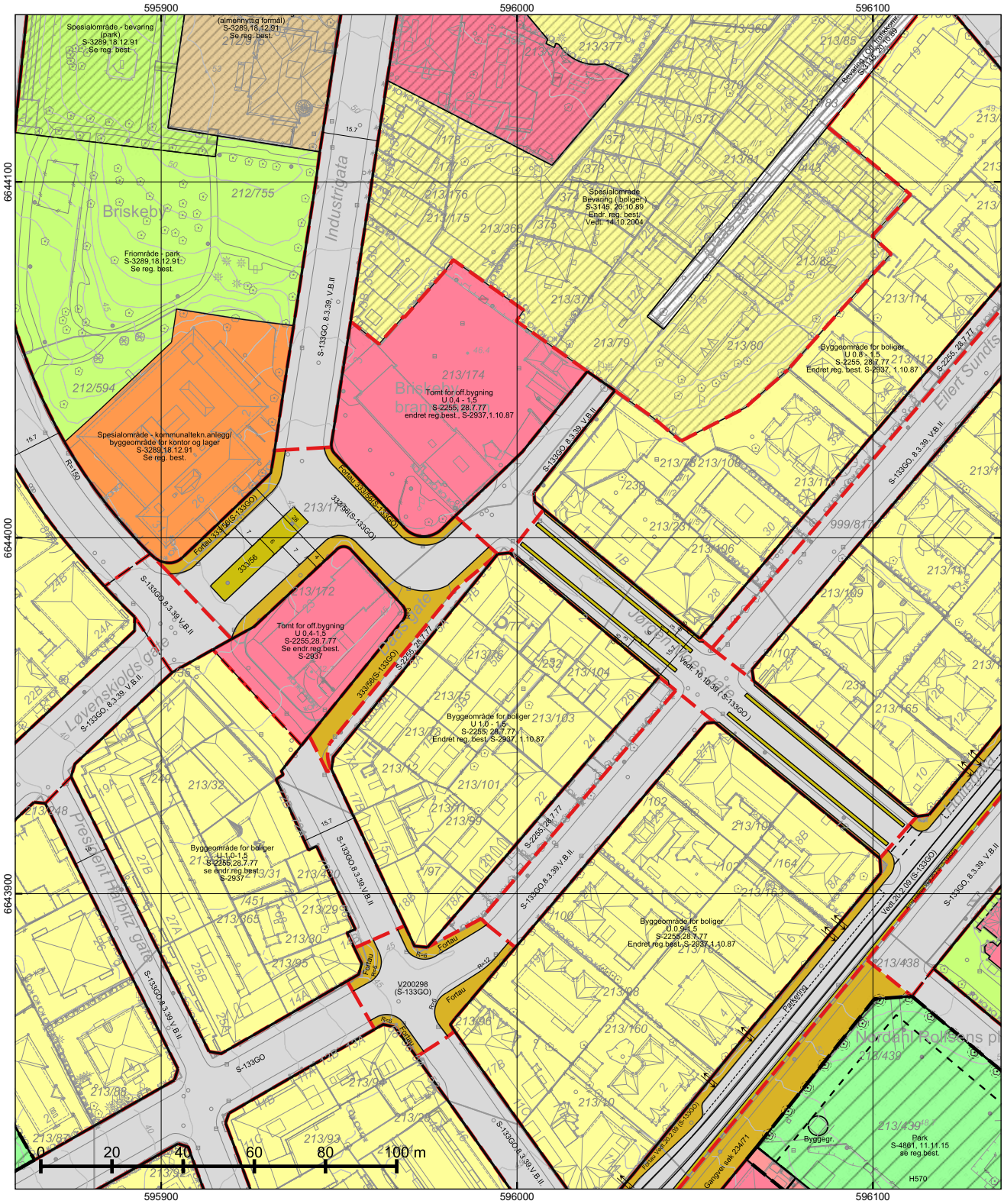
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150578/ 86523486
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/77

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150578/ 86523486

Deres ref.:

Adresse:

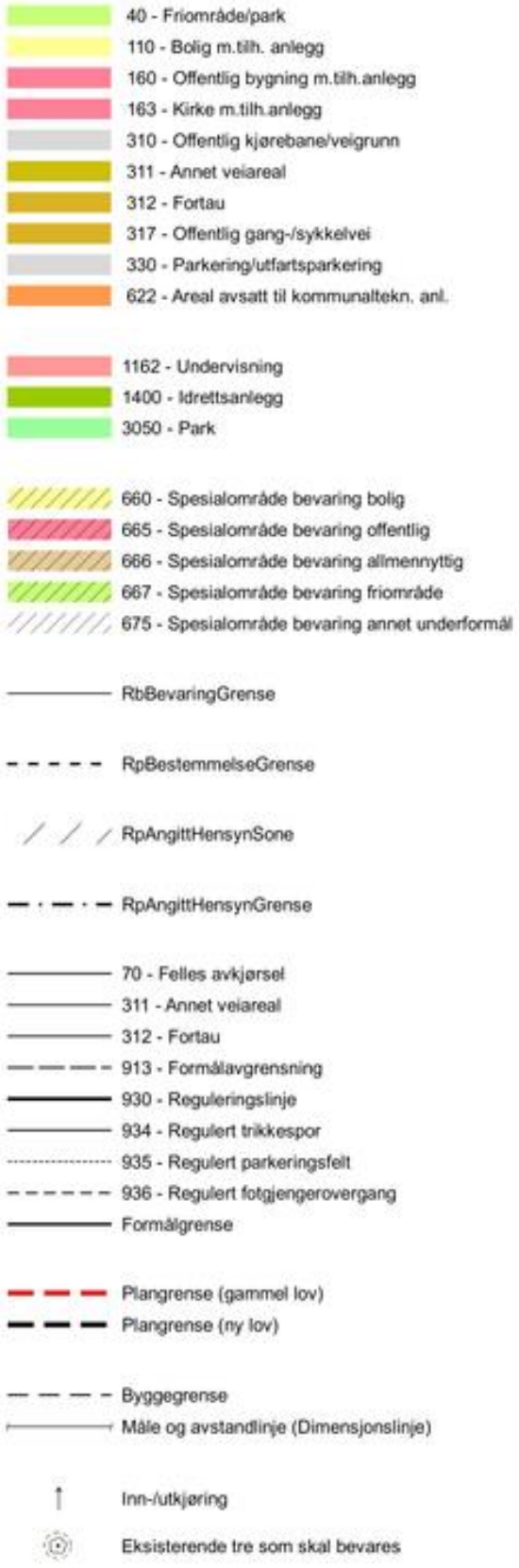
Kommentar:

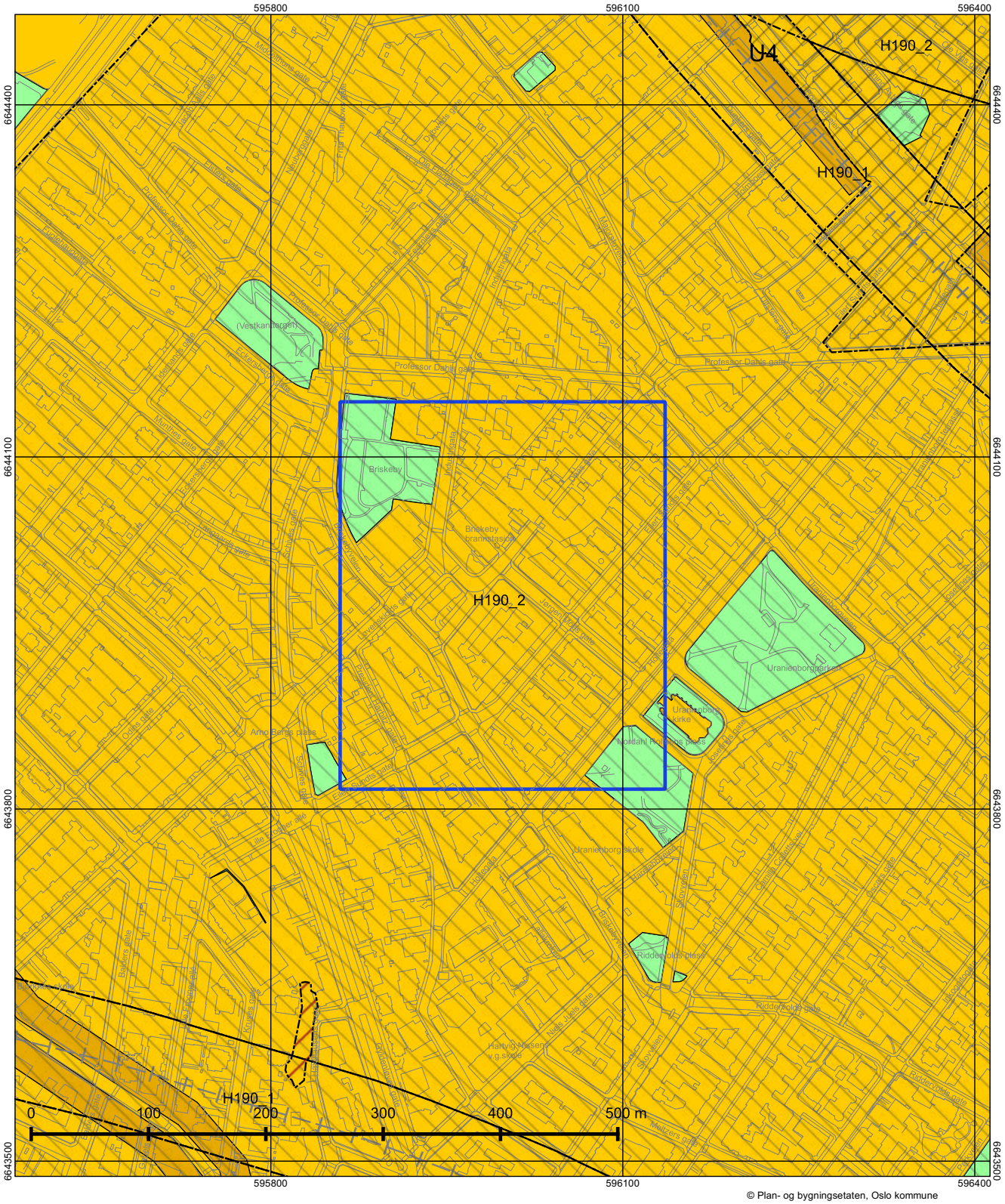
Gnr/Bnr: 213/77

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: 04.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150578/86523486
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



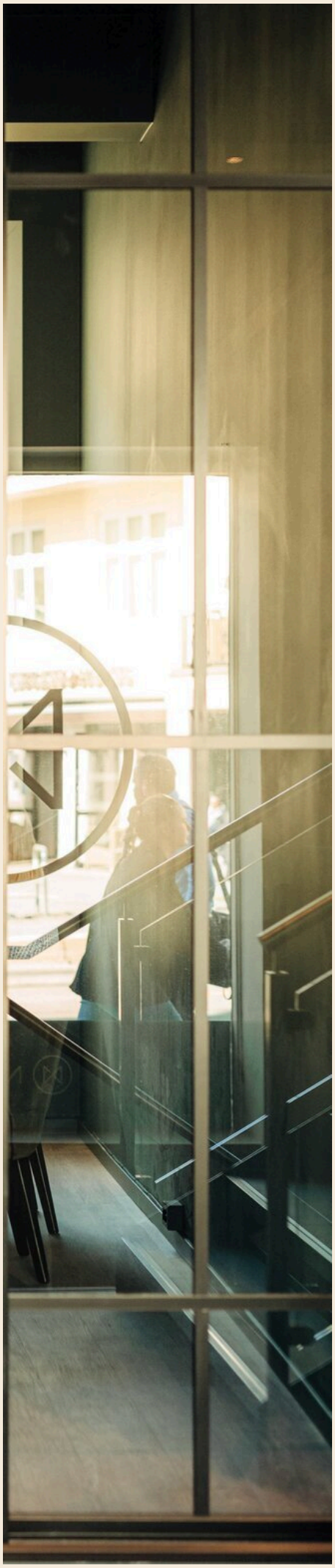
Velkommen til

Nordvik v/Magnus Moestue

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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.

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76 619



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: 36-0450/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Daas gate 7B 0259 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 77, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Magnus Moestue

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76 619