

Professor Dahls gate 39A



Velkommen til

Professor Dahls gate 39A



Salgsoppgaven produsert 22. september 2025

Majorstuen ved Vestkanttorget

Unik og attraktiv 4-roms hjørneleil. m/separat kjøkken, 2 stuer og 1,5 bad. Sørvestvendt balkong og parkutsikt

Prisantydning	11 900 000,-
Fellesgjeld	85 772,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	11 999 965,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 524,-
BRA-i	103 kvm
Totalt BRA	109 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1948
Telefon	901 33 890
E-post	s.heggo@nordvikbolig.no




Gata di



Kort fortalt

Silje Heggø v/Nordvik har gleden av å presentere en sjelden og eksklusiv bolig med fantastisk beliggenhet ved Vestkanttorget!

Denne 4-roms hjørneleiligheten har innholdsrik planløsning bestående av 3 soverom, 2 stuer, separat kjøkken, bad og toalettrom. Boligen ble pusset opp i 2021 med stilrene materialer, og en elegant, harmonisk fargepalett tilbyr boligen en perfekt balanse mellom stil og funksjonalitet.

Leiligheten har en sørvestvendt balkong med idyllisk utsikt mot Vestkanttorget.

* Aksjelaget har fem parkeringsplasser på gårdsplassen og to garasjeplasser til leie etter liste.

Beliggenheten er uslåelig – et veletablert område med kort vei til parken og nær byens pulserende liv! Her har du gangavstand til trikk, buss, t-bane og tog.

Arealer og innhold

BRA-i:	103 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	109 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

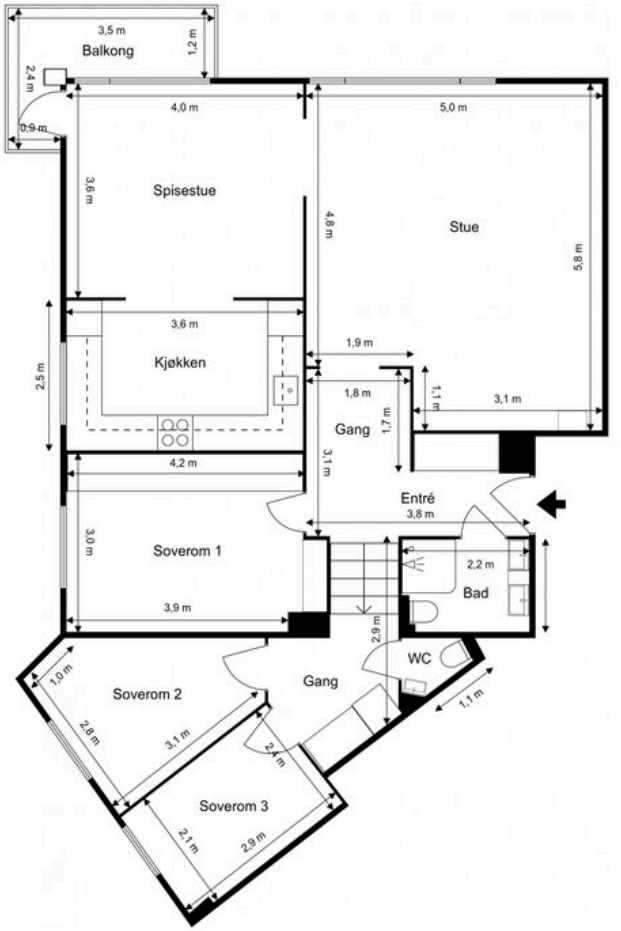
2. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, 3 soverom, toalettrom.
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 5 kvm.

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

7. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 kvm.

Professor Dahls gate 39A

2. Etasje



FIDENS

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

Forklaring av bilde/rommet













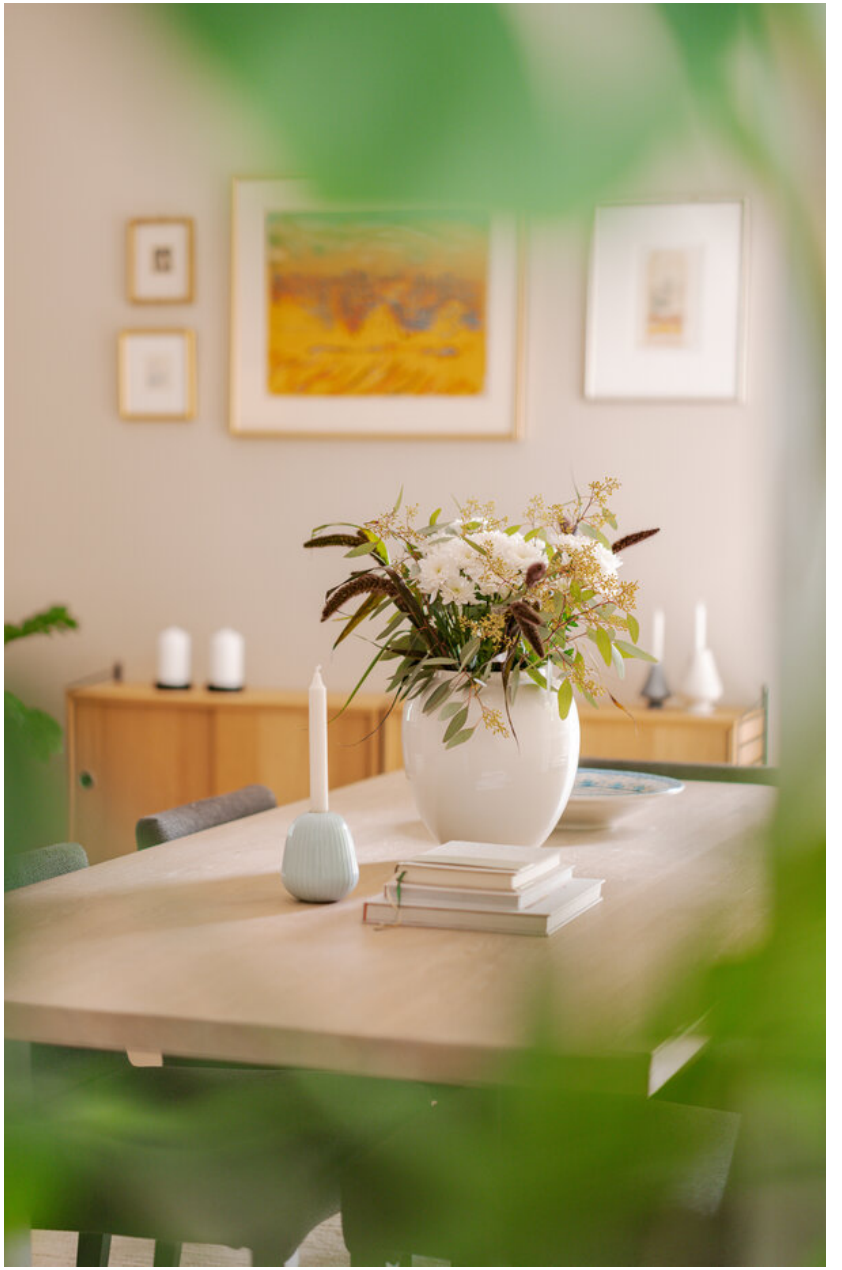



















P


















2049
Brandt
2049
Brandt

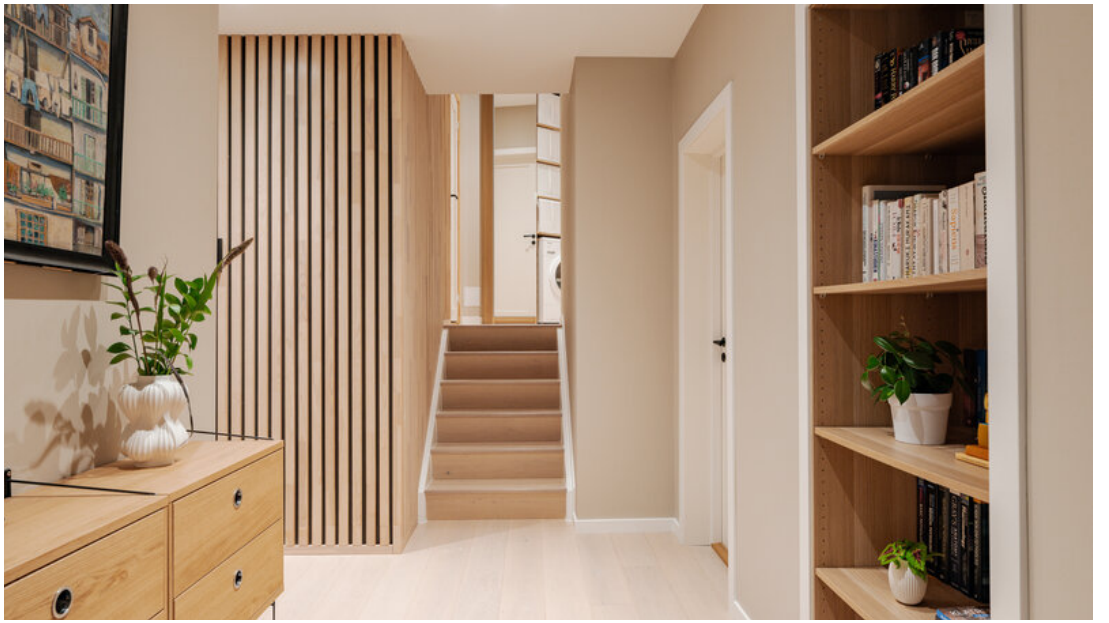




















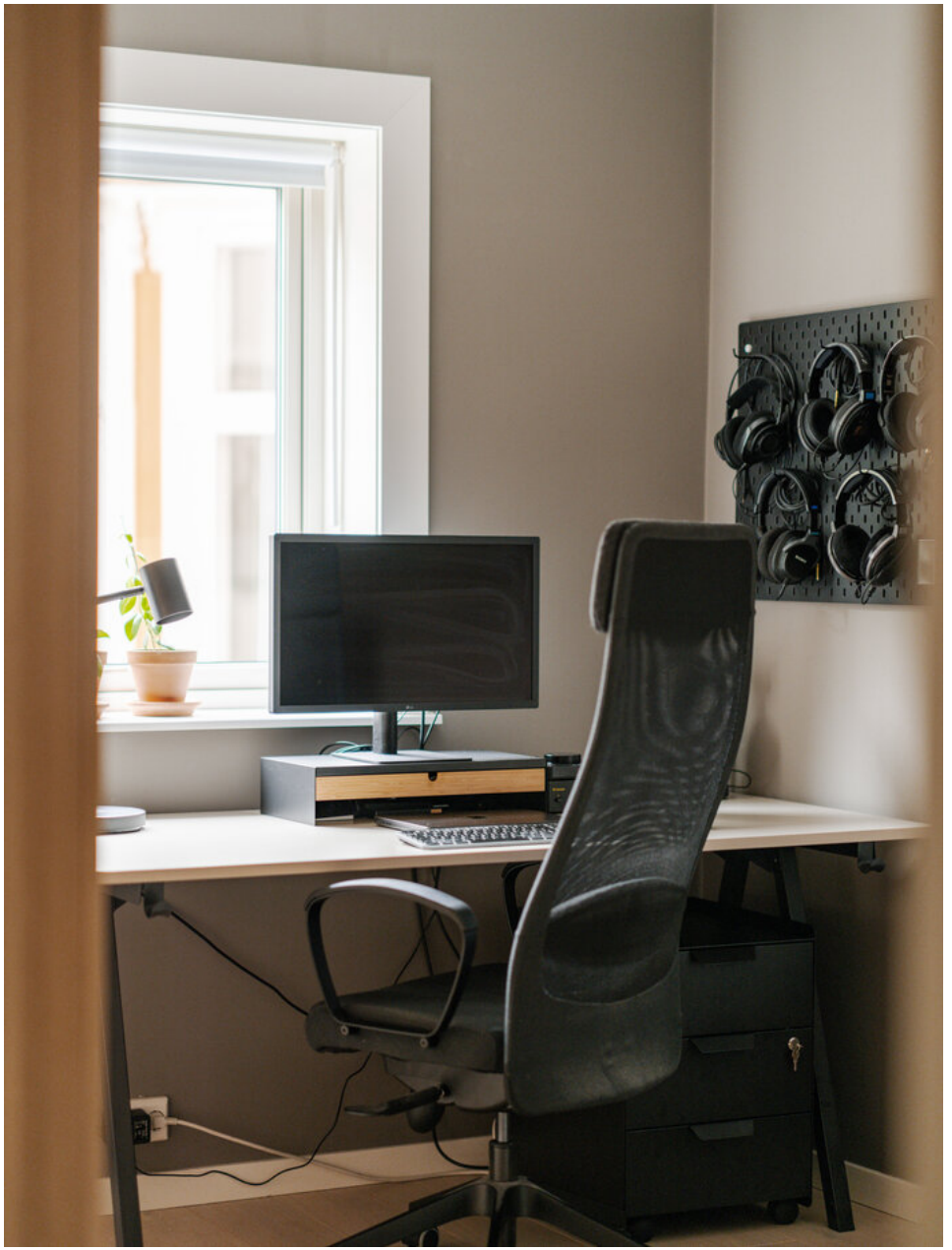














Informasjon

Professor Dahls gate 39A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0191/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Adresse og betegnelse
Professor Dahls gate 39A, 0353 OSLO
Gnr 215, bnr 280 i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 31-45 i Professor Dahlsg 39 AS, org.nr. 929532139
Part.obl. nr. 5 med pålydende verdi Kr 13 500,-

Selgere
Alexander Dyre Heiberg
Veronica Marie Olsen

Kjøpesum og omkostninger
11 900 000,- (Prisantydning)
85 772,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 985 772,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 999 965,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 009 265,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1948

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, 3 soverom, toalettrom.
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 5 kvm.

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

7. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og har heisadkomst til etasjeplan. Leiligheten inneholder entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, 3 soverom og toalettrom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod og en loftsbod.

Standard

Entré:
Innbydende entré med med god plass til yttertøy og sko i garderobe. Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen som ble pusset opp i 2021. Her blir du møtt av delikate material- og fargevalg som går igjen i hele boligen.

Kjøkken:
Separat kjøkken av god størrelse. Stilrent og funskjonelt Kvik-kjøkken med mørke glatte fronter, innfelte håndtak, 20 mm benkeplate i kompositttstein og underlimt sort vaskekum med sort ettgreps blandebatteri. God skap- og benkeplass, kullfiltervifte og integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, kjøl/frys, mikroovn, stekeovn og platetopp med komfyrvakt. Det er etablert lekkasjestopper og stoppekran.

Stue og spisestue:
Leiligheten har egen spisestue som ligger fint plassert mellom kjøkken og dagligstue. Her er det god plass til langbord. Dagligstuen har plass til diverse sittegrupper. En ny peisovn fra 2023 skaper varme og stemning. Stuen er leilighetens naturlige samlingspunkt og har god plass til familie og venner.

Balkong:
Fra spisestuen er det utgang til en sørvestvendt balkong på ca. 5 kvm. Fra balkongen er det idyllisk utsyn mot Vestkanttorget.

Soverom:
Leiligheten har tre romslige soverom som gir stor fleksibilitet. Hovedsoverommet har en stor, plassbygd garderobe, og god plass til dobbeltseng.

Bad:
Lekkert bad totalrenovert i 2021. Flislagt gulv med varme, flislagte og malte vegger, og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt wc, dusjhjørne med glassdører og sortbelagt dusjbatteri med regn- og håndusj. Servantskap på 120 cm med hvite glatte fronter, keramisk dobbel servant og to ettgreps

blandebatterier. Rommet har naturlig ventilasjon.

Toalettrom:
Separat toalettrom med fliser på gulv og malte flater. Toalettrommet er innredet med servant med underskap og vegghengt toalett.

Det er opplegg for vaskemaskin med waterguard i gang.

Parkering

Aksjelaget disponerer i alt fem (5) parkeringsplasser og to (2) garasjeplasser på gårdens eiendom. Antallet utvendige parkeringsplasser er begrenset ihht pålegg fra brannvesenet (fremkommelighet for utrykningskjøretøy og rømningsveier) og alminnelig fremkommelighet.

Plassene følger ikke leilighet ved salg og plassene kan ikke fremleies. Tildeling av parkeringsplass skjer av Styret etter aksjonæransiennitet og en samlet vurdering av søknaden. Leietakeren betaler en fast, månedlig leie for tildelt parkeringsplass til Selskapet. Se regler for parkering og garasjeplasser i selskapets husordensregler.

Kostnad per mnd for biloppstillingsplass i bakgård er på 654 kroner i følge selger.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

2023:
- Montert peis fra produsenten Rais i 2023. Arbeidet ble utført av Kakkel og Ovn Spesialisten AS.
- Etter inspeksjon av elektrisk anlegg utført av Elvia i juli 2023 ble det funnet to feil på anlegget: Løs stikkontakt og mangelfull festing i sikringsskap. Anskaffet elektriker til å rette feil, sendte rapport til Elvia og monterte dimmere i stue og spisestue.
-Sparklet og malt vegger i de fleste rom. Egeninnsats.

2021:
- Hele leiligheten ble pusset opp av forrige eier i 2021. Badet ble totalrenovert.
- Montert dobbelvask på bad og laget opplegg for vaskemaskin med waterguard i gang.
- Tilpasset selv et garderobeskap fra Ikea slik at vaskemaskin ble innbygd.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: SKB bygg hyret Mariusz Gorzynski (rørlegger) for totalrenovering av rør, bad og toalett i 2021. Dette ble gjort før vi kjøpte i september 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som i forrige punkt. Dokumentert forskriftsmessig membran med foto og inspeksjon (har dette dokumentet på pdf).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som i forrige punkt. Dokumentert forskriftsmessig membran med foto og inspeksjon (har dette dokumentet på pdf).

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: SKB bygg totalrenoverte leiligheten i 2021 og oppgraderte hele det elektriske anlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det ble sist kontrollert av Elvia 05.07.2023. Det ble da funnet 2 feil - en løs stikkontakt og mangel på festing av skinne i sikringsskap. Disse feilene har blitt utbedret og rapportert inn til Elvia og saken slettet.

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: SKB bygg totalrenoverte hele leiligheten, samt bad og toalett i 2021.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1) Reparasjon av heis. Det er en gammel heis fra byggåret og møter ikke forskriftsmessige standarder. Arbeidet har blitt utført av KONE heismontør. 2) En del mindre reparasjoner og vedlikehold i fellesarealer. Det er blant annet montert vannmåler da man så at det lønner seg økonomisk.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Våtrom er totalrenovert i 2021, men takstmann nå fant "bom i flis". Dette var ikke kjent for oss som eiere.

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: Montert ny peis i 2023 av fagfolk. Det har ikke vært noen

problemer relatert til ildstedet siden da.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Jeg vet at det har vært en mulig lekkasje i loftsbod, men at denne ikke åpenbart skyldes utetthet i tak. Det er vurdert at takpappen bør skiftes innen rimelig tid.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Se tidligere punkt med inspeksjon utført av Elvia. Feil er nå rettet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble kommentert små ujevnheter i gulv av takstmann. Det er ikke noe vi som eiere har lagt merke til.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke i vår leilighet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Vår leilighet har blitt vurdert av takstmann i september 2025.

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? Se takstmannens rapport fra september 2025 og august 2021.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv:
1) Det har vært utført kartlegging av vann- og avløpsrør i fellesarealer. Man har hentet inn tilbud fra flere tilbydere. Styret har planer om å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling høsten 2025 for å informere om veien videre med dette prosjektet. Prosjektet er planlagt gjennomført sommer 2026.
2) Det vurderes å ansette ekstern styreleder da man ikke har lykkes å finne en erstatter for nåværende styreleder internt i aksjelaget.

Byggemåte

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

følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og noe innfelt bindingsverk, og er utvendig pusset og malt, og kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør er brann- og lydklassifisert B30 / 35dB.

Leiligheten er oppført over ett plan, i 2.etasje i en kombiblokk over 6 etasjer, + loft og kjeller. Blokken er utstyrt med calling anlegg og en personheis med en kapasitet på 4 personer / 320 kilo. Leiligheten inneholder Entré/gang, toalettrom, bad, gang, 3 soverom, stue, kjøkken og en spisestue med balkongdør ut til sørvest-vendt balkong på ca. 5kvm. Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,65m, mens laveste takhøyde måles på WC til ca. 2,3m.Leiligheten gjennomgikk en større overflateoppussing og oppgradering i 2021 og har i 2023 fått installert ildsted. Leiligheten fremstår moderne og tidsriktig og fungerer godt til dagens bruk. Bærende konstruksjoner er fra opprinnelig, og det er normalt med enkelte skjevheter og avvik opp mot dagens byggestandard. Enkelte utbedringer bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører
Oppsummering:
Det registreres punkterte glass på vindu på soverom og kjøkken, og antydning på stue. Enkelte dører subber i karm/terskel og har behov for justering.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales å kontakte en borettslaget og en glassmester for videre vurdering av vindusglass. Punkterte glass bør skiftes. Justeringer/smøring anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn
Oppsummering:
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Spisetue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 23mm over en lengde på 375cm(hele rommet) og 15mm over 2m. Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 17mm over en lengde på 386cm(hele rommet) og 12mm over 2m. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Det er høydeforskjell på gulv mellom rom, sprekk i overgang gulvlist og parkett, og stedvis svikt i parkettgulv.
Anbefalte tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet. Med hensyn til svikt i gulv bør det undersøkes om parkett er lagt for nære vegger og om det er behov for å lage overgangslister mellom rom.

Kjøkken
Oppsummering av avtrekk:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Anbefalte tiltak avtrekk:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

Toalettrom
Oppsummering:
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Det registreres bom i gulvflis.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med borettslaget om muligheten for dette. Jevnlig kontroll av gulvflis og utbedring bør påregnes.

Trapp
Oppsummering:
Trappen mangler håndløper langs veggene som er et krav iht dagens forskrift.
Anbefalte tiltak:
Håndløper på vegger anbefales etablert for å bedre sikkerhet.

Våtrom: Bad
Oppsummering av ventilasjon:
Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dør. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
Anbefalte tiltak ventilasjon:
Det bør avklares med borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk
Oppsummering:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang. Det er gjennomført en elkontroll datert 05.07.2023 med dokumentert rettet avvik og sak avsluttet 31.08.2023. Kontrollen utført av Rejlers Elsikkerhet AS ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer for Elvia fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Innbo og løsøre

- String-hyller i stue, spsiestue og gang medfølger ikke salget.
- Hvitevarer på kjøkken følger med salg.
- Veggmonterte panelovner kan medfølge hvis kjøper ønsker dette.
- Garderobeskap fra IKEA (Pax i hvitoljet eikefinér) medfølger salget hvis kjøper ønsker dette.
- Vaskemaskin kan medfølge salget for en rimelig pris. Dette er en kombimaskin med både vaske- og tørkefunksjon fra Miele og ble kjøpt i 2021.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrsik oppvarming og vedfyring i rentbrennende peisovn.

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer.

Varmtvannsbereder fungerer tilfredsstillende. Er plassert i rom uten sluk, men det er etablert lekkasjestopper. Berederen er 143 liter og er fra 2021.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14636 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Det vil lønne seg med Norgespris og selger har tenkt til å tegne avtale når dette blir tilgjengelig i uke 39. Estimert årlig utgift for strøm med Norgespris vil da bli 50 øre per kWh * 14650 = 7325 kroner + nettleie. Avtalen følger målepunktet, og kjøper blir derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 524,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett (fiber), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, trappevask, vaktmestertjeneste, drift og vedlikehold, m.m.

Herav:
- Felleskostnader: kr 5 524,00
- Eiendomsskatt: kr 1 327,75 fra 01.11.2025. Eiendomsskatten faktureres 4 ganger i året.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 485 720,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 942 878,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Professor Dahlsgt 39 AS består av 20 leiligheter knyttet til aksjer. Professor Dahlsgt 39 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929532139, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse: Professor Dahls Gate 39 A og B.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Se Professor Dahlsgate 39 ASs hjemmeside på https://vibbo.no/professor-dahlsgt-39/om for ytterligere informasjon.

I kjelleren er det et fellesvaskeri.

Styrets arbeid 2024-2025:
Av større vedlikeholdsarbeider utført i perioden kan nevnes utskifting av gårdens hovedstoppekran på nyåret 2025. Samtidig ble det installert vannmåler, slik at vi nå betaler vann og avløpsgebyr basert på faktisk forbrud fremfor stipulert forbruk. I følge Vann- og avløpsetatens egne beregninger vil vann- og avløsgebyr reduseres med omlag 70.000 kr i 2025. Det er basert på lite data, emn en større besparelse kan påregnes.

Høsten 2024 ble det gamle porttelefonanlegget skiftet ut.

Styret har jobbet videre med VVS-prosjektet. Det er nå snakk om utskifting av KVledninger (stigeledninger vann) og rehabilitering av avløpsrør. Det har tatt tid å få inn tilbud som er sammenlignbare, og den opprinnelige planen om å gjennomføre dette sommeren 2025 er ikke realistisk. Saken vil bli avgjort i en ekstraordinær generalforsamling, der aksjonærene må ta stilling til både finansiering og gjennomføringsplan. Videre vil vi måtte ta stilling til ansvar for kostnader som påløper på grunn av inngrep/ombygginger i leilighetene.

Forøvrig er det som alltid en del løpende vedlikehold og reparasjoner i en gammel gård som vår. Vi har de siste årene hatt noen problemer med inntrengning av vann gjennom tak/yttervegger.

Styret har ikke kommet videre med arbeidet med skifte av ytterdører. Det er generelt tungt å få inn tilbud, da våre prosjekter ofte er litt små for de store og for

store for de små leverandørene.

Det er ikke gjort noen endringer i løpende tjenesteavtaler for gården. Økonomien i gården er rimelig god. Da det har vært arbeidet med å redusere løpende kostnader har vi kunnet holde felleskostnadene nesten uendret fra 2016/2017, og vi har opparbeidet en god likviditet slik at vi kan ta en del kostnader til utbedringer og vedlikehold av oppsparte midler.

Gården disponerer i dag fem parkeringsplasser på gårdsplassen og to garasjeplasser. Tidene endrer seg, og også vi merker at det er færre og færre som bor sentralt i Oslo som har bil. Vi har i litt over et år benyttet en av de ledige plassene til korttidsutleie til aksjonærer/beboere. Fra sommeren 2025 blir det slik det nå ser ut enda en ledig plass som ikke er leid ut på fast basis.

Fremtidige arbeider de neste 1-5 år:
• Gjennomføring av påbegynt VVS-prosjekt
• Skifte av ytterdører
• Utbedring/skifte av takbelegg bør vurderes.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2025: Skiftet gårdens hovedstoppekran og installert vannmåler. Felles måler for alle leiligheter.
2024 Nytt porttelefonanlegg.
2023 Lamper i oppgangene skiftet ut Sensorer som tenner/slukker lysene.
2022 Ny leverandør av fibernett, nye modemer montert.
2019 Utbedring av lekkasje over tak i 5. etg. Og terrasse i 6. etg.
2018 Brannvarslingsanlegg ble installert. Tak over oppgang B ble utbedret og nye takrenner og nedløpsrør ble montert.
2017 Fibernett ble installert. Heisen ble rehabilitert med nye bæretauer.
2015 Fasaden og balkonger ble rehabilitert.
2014 Vinduer og balkongdører ble skiftet ut.
2013 Branndører i fellesarealene ble skiftet ut. Heismotor ble reparert. Sluk ble utbedret etter vannskade og lekkasje i oppgang A.
2011 Brannsikringsarbeid ble utført.
2009 Vinduer ble malt og dører i butikklokaler ble skiftet ut.
2008 Trekkvifte på piperør oppgang B ble montert.
2006 Avløpsrør for kloakk ble byttet og soilrør ble rengjort.
2005 Oppganger ble rehabilitert og dører til boenheter ble byttet til brannsikre dører.
2003 Heisen ble rehabilitert.
2000 Taket ble rehabilitert.
1999 Fasaden ble rehabilitert.

Rørfornying-forprosjekt
Saksframstilling: Det er tidligere informert om et pågående forprosjekt, og forøvrig vises til vedlegg "Saker fra styret", pkt 1.1. Vår konsulent som er knyttet til prosjektet vil være til stede under generalforsamling og vil kunne svare på spørsmål. En rapport om status i forprosjektet vil ettersendes.
Forslag til vedtak: Det arbeides videre med forprosjektet slik det er presentert, og i tråd med forslag i Vedlegg 2, Forslag fra styret, pkt 1.1, innenfor en kostnadsramme på kr 200 000 inkl. mva.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Oppgradering av porttelefon og lås i nye ytterdører
Saksfremstilling: Det vises til pkt 1.2 i vedlegg 2 (Forslag fra styret) på dette punktet.
Forslag til vedtak: Dagens porttelefonanlegg, inklusive svarapparat i leilighetene skiftes ut i tråd med tilbud mottatt fra Access. Låsspesialisten AS. Det velges en

løsning som innebærer at oppgangsdøren kan fjernåpnes via mobiltelefon. Der vil man også se bilde, selv om svarapparat kun har audio. De aksjonærer som ønsker det, kan få videosvarapparat. Total kostnad vil være ca 132.000, inkl. mva.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Fullstendig innkalling og protokoll fra årsmøtet ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi oppfordrer alle interessenter å lese dokumentene nøye.

Styreleder opplyser om følgende pr. 18.09.2025:
Det planlegges for å rehabilitere avløpsrør og skifte ut gjennomgående KV-ledninger. Det planlegges også å skifte ytterdører.

Selskapet har generelt god likviditet, men VVS-prosjektet er så stort at det ventelig må tas opp lån.

Felleskostnadene må nok økes noe når vi må lånefinansiere storparten av kostnader til rørprosjektet.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, 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.

Frist for styregodkjenning er 2 måneder.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 85 772,-pr. 18.09.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207400963
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,64%
Restsaldo: 1 491 164,00
Innfrielsesdato: 30.09.2034
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Aksjelaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 51 466,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 265 047,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 214 600,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr er ikke tillatt uten styrets tillatelse.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 77567506

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 746 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Vestkanttorget. Gangavstand til en av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, Bogstadveien, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. En moderne og attraktiv handlegate hvor man også finner velkjente butikker og kaféer, restauranter og barer. Her finner du også kjøpesenteret Valkyrien, som er et moderne 3. etasjers motemagasin med foodcourt og vinmonopol. Kort vei til Briskeby med hyggelig boligbebyggelse, Vestkanttorget og vinmonopol samt fasjonable Frogner med flere populære nisjebutikker og kafeer. Det er gangavstand til sentrum og Karl Johans gate.

Området er omkranset av flere flotte parker og grøntområder. Det er et par minutters gange til hovedstadens mest anerkjente park, Frognerparken med skulpturparken Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Parken byr på flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i eksepsjonell særklasse. Ikke langt

utenfor døren finner du også populære Uranienborgparken og velholdte Slottsparken. Langaardsparken er også en kort spasertur unna leiligheten. Majorstuen og Frogner tilbyr også kinoer, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane og tennisanlegg m.m

Både Frogner og Majorstuen har gode velvære- og treningstilbud også innendørs med Sats ved Colosseum Park, Barrys Bootcamp ved Colosseum eller eksklusive Artesia i Majorstuveien. For den turglade er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper sommer som vinter.

Det er flere matbutikker i nærheten bl.a. Kiwi, Rema 1000 og Vinmonopolet på Briskeby, samt søndagsåpne Matkroken like ved. Skulle du ønske et enda større utvalg finner du Meny i Industrigata eller matvarehuset Jacobs ved Colosseum. På Majorstuen finner du også spesialforretningen Fromagerie, en rendyrket ostebutikk, og noen kvartaler lenger ned i Bogstadveien er en av byens beste fiskebutikker, Georg A. Nilsen.

Kjent for mange er lørdagsmarkedet på Vestkanttorvet. Her har det vært antikk, brukt og klesmarked hver lørdag siden 1989. En populær samlings- og møteplass for Oslos beboere.

På Valkyrieplassen arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked med ulike oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker m.m.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg og offentlig kjørebane/veigrunn iht. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker i området:
- Professor Dahls gate 39 B - Utskifting av sluk. Saksnummer: 202554802.
- Tidemands gate 46 - utskifting av vinduer. Saksnummer: 202507927.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/280:
09.10.1894 - Dokumentnr: 990864 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

12.02.1949 - Dokumentnr: 400501 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

21.05.1880 - Dokumentnr: 900060 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L.NR 1 DI

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 – estimert til kr. 101 879,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 193 539,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. september 2025

Ansvarlig megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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

Vedlegg

Professor Dahls gate 39A

Professor Dahls gate 39A

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	7 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	14 min 1.1 km

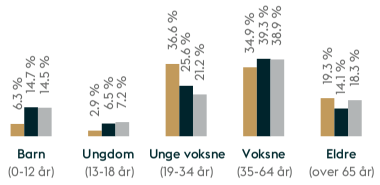
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Frogner stadion Linje 12	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.9 km

Barnehager

Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	1 min 0.1 km
Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	2 min 0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

Den tysk-norske	3 min
Frognerparken Tennisanlegg	5 min
Artesia Trening	6 min
SATS Yoga Majorstuen	7 min

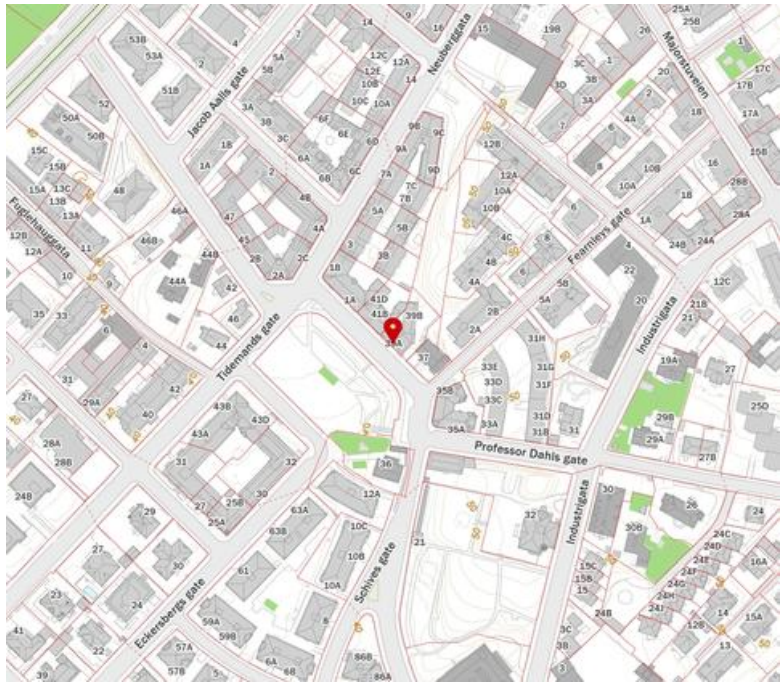
«Kort vei til alt, bra med buss, trikk og t-bane.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Professor Dahls gate 39A 0353 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1948
BRA: 109 m^2
BRA-i: 103 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	6	0	1

Supertakst
GNR: 215 BNR: 280
Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
Sebastian@fidens.no
97760060
Professor Dahls gate 39A
0353 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35793

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punkterte glass på vindu på soverom og kjøkken, og antydning på stue.
Enkelte dører subber i karm/terskel og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontakte en borettslaget og en glassmester for videre vurdering av vindusglass.
Punkterte glass bør skiftes.
Justeringer/smøring anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Spisetue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 23mm over en lengde på 375cm(hele rommet) og 15mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 17mm over en lengde på 386cm(hele rommet) og 12mm over 2m.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det re høydeforskjell på gulv mellom rom, sprekk i overgang gulvlist og parkett, og stedvis svikt i parkettgulv.

Anbefalte tiltak

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Med hensyn til svikt i gulv bør det undersøkes om parkett er lagt for nære vegger og om det er behov for å lage overgangslister mellom rom.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

Toalettrom

Oppsummering

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
Det registreres bom i gulvflis.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med borettslaget om muligheten for dette.

Jevnlig kontroll av gulvflis og utbedring bør påregnes.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggene som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på vegger anbefales etablert for å bedre sikkerhet.

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dør.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det er gjennomført en elkontroll datert 05.07.2023 med dokumentert rettet avvik og sak avsluttet 31.08.2023.
Kontrollen utført av Rejlers Elsikkerhet AS ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer for Elvia fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
15.9.2025	**19.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Alexander Heiberg** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle** Telefon: **97760060**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering** Epost: **Sebastian@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Informasjon om boligen

Adresse: **Professor Dahls gate 39A, 0353 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**280**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0202**		

Byggeår: **1948** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og noe innfelt bindingsverk, og er utvendig pusset og malt, og kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør er brann- og lydklassifisert B30 / 35dB.

Leiligheten er oppført over ett plan, i 2.etasje i en kombiblokk over 6 etasjer, + loft og kjeller. Blokken er utstyrt med calling anlegg og en personheis med en kapasitet på 4 personer / 320 kilo. Leiligheten inneholder Entré/gang, toalettrom, bad, gang, 3 soverom, stue, kjøkken og en spisestue med balkongdør ut til sørvest-vendt balkong på ca. 5kvm. Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,65m, mens laveste takhøyde måles på WC til ca. 2,3m.Leiligheten gjennomgikk en større overflateoppussing og oppgradering i 2021 og har i 2023 fått installert ildsted. Leiligheten fremstår moderne og tidsriktig og fungerer godt til dagens bruk. Bærende konstruksjoner er fra opprinnelig, og det er normalt med enkelte skjevheter og avvik opp mot dagens byggestandard. Enkelte utbedringer bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	103	103	0	0	5
Kjeller	4	0	4	0	0
Loft	2	0	2	0	0
Totalt m²	**109**	**103**	**6**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	103	103	0	Entré/dør, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, 3 soverom, toalett.	
Totalt m²	**103**	**103**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser avstandsmåler etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom ytterveggger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Boder som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørvest-vendt balkong i betong på ca. 5kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Rekkverk er lavt (ca. 93cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet. Balkongen fremstår ellers i god stand.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 2-lags glass som utvendig er beslått med blekk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør ble skiftet i 2014. Innvendige dører ble skiftet i 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det registreres punkterte glass på vindu på soverom og kjøkken, og antydning på stue.
Enkelte dører subber i karm/terskel og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kontakte en borettslaget og en glassmester for videre vurdering av vindusglass.
Punkterte glass bør skiftes.
Justeringer/smøring anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Spisetue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 23mm over en lengde på 375cm(hele rommet) og 15mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 17mm over en lengde på 386cm(hele rommet) og 12mm over 2m.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det re høydeforskjell på gulv mellom rom, sprekk i overgang gulvlist og parkett, og stedvis svikt i parkettgulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Med hensyn til svikt i gulv bør det undersøkes om parkett er lagt for nære vegger og om det er behov for å lage overgangslister mellom rom.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

Det ble etablert ny peis i 2023.

Pipa er innkledd på en side. Dette er mot luftkanalen i pipa og en godkjent løsning.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kvik-kjøkkeninnredning med mørke glatte fronter med innfelte håndtak, 20mm tykk benkeplate i kompositttstein med underlimt sort vaskekum og sortbelagt ettgreps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, mikroovn, stekeovn og platetopp med komfyrvakt. Det er etablert lekkasjestopper og stoppekran for kaldt- og varmtvann.

Det registreres front til kjøl/fryseskap som subber i benkeplate og kan justeres etter ønske.

Innredningen vurderes ellers å være i funksjonell tilfredsstillende stand, men normal brukksslitasje og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk med kulftiltervifte fungerer ved enkel test.

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
Det registreres bom i gulvflis.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med borettslaget om muligheten for dette.

Jevnlig kontroll av gulvflis og utbedring bør påregnes.

6.8 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket trapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trappen mangler håndløper langs veggene som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på vegger anbefales etablert for å bedre sikkerhet.

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Innvendige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, toalett og kjøkken i 2021.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Innvendige avløpsrør i leiligheten ble byttet i 2021 og fungerer som tiltenkt.

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør ble skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, toalettrom og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — **TG-1**

Innvendige vannrør fungerer tilfredsstillende.
Fordelerskap er plassert på bad med stoppekraner for kaldt og varmtvann.
Det er etablert stoppekran under vaskekum for kjløkken.
Stoppekraner fungerer ved test.

6.11 Elektrisk



Sikringsskap i felles trappegang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk — **TG-IU**

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det er gjennomført en elkontroll datert 05.07.2023 med dokumentert rettet avvik og sak avsluttet 31.08.2023.
Kontrollen utført av Rejlers Elsikkerhet AS ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer for Elvia fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Varmtvannsbereder er plassert i gang.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
143 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-1**

Varmtvannsbereder fungerer tilfredsstillende, er plassert i rom uten sluk, men det er etablert lekkasjestopper.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.14 Våtrom: Bad



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble totalrenovert i 2021.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Fall til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Det registreres normale bruksslitasje og ingen avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
Dør er plassert i våtsone og er utsatt for fuktsøl. Dette er ikke ett avvik slik det fremstår i dag.
Det registrere Hullyd i flis, men ingen tegn til riss/sprekker eller bom.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Det registreres ingen avvik ved visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med gulvvarme, naturlig avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og sortbelagt dusjbatteri med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 120cm bredt servantskap med høyglanslaminerte og hvite glatte skuffefronter med hvit keramisk dobbelservant og to ettgreps blandebatterier.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dør.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking var ikke nødvendig da det var mulig å foreta kontrollen fra inspeksjonsluke på bad mot dusjsonen uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt bilder av gulvmembran tatt under oppføring og kontrollskjema og faktura fra utførende håndverker.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

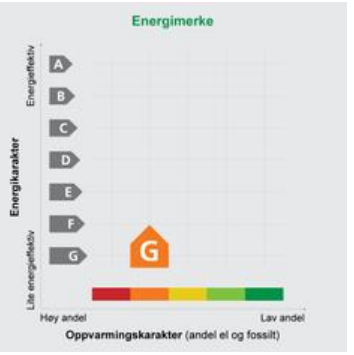
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Professor Dahls gate 39 A
Postnr	0353
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	280
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80523947
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2021-1232688
Dato	04.03.2021



Innmeldt av	Petter Arne Torgersen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1947
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Professor Dahls gate 39 A
Postnr/Sted: 0353 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 04.03.2021 14:44:02
Energimerkenummer: A2021-1232688
Ansvarlig for energiattesten: Professor Dahlsg 39 AS
Energimerking er utført av: Petter Arne Torgersen

Gnr: 215
Bnr: 280
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80523947

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Heiberg, Alexander Dyre	9578-5999-4-1805581	2025-09-19 18:03:57
Kristensen, Veronica Olsen	9578-5995-4-2854370	2025-09-19 18:05:48

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
19. sep. 2025

Oppdragsnummer
34-0191/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Professor Dahls gate 39A, 0353 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Alexander Heiberg, Veronica Marie Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 77567506
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

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: SKB bygg hyret Mariusz Gorzynski (rørlegger) for totalrenovering av rør, bad og toalett i 2021. Dette ble gjort før vi kjøpte i september 2021.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som i forrige punkt. Dokumentert forskriftsmessig membran med foto og inspeksjon (har dette dokumentet på pdf).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som i forrige punkt. Dokumentert forskriftsmessig membran med foto og inspeksjon (har dette dokumentet på pdf).

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SKB bygg totalrenoverte leiligheten i 2021 og oppgraderte hele det elektriske anlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble sist kontrollert av Elvia 05.07.2023. Det ble da funnet 2 feil - en løs stikkontakt og mangel på festing av skinne i sikringsskap. Disse feilene har blitt utbedret og rapportert inn til Elvia og saken slettet.

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: SKB bygg totalrenoverte hele leiligheten, samt bad og toalett i 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1) Reparasjon av heis. Det er en gammel heis fra byggåret og møter ikke forskriftsmessige standarder. Arbeidet har blitt utført av KONE heismontør. 2) En del mindre reparasjoner og vedlikehold i fellesarealer. Det er blant annet montert vannmåler da man så at det lønner seg økonomisk.

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: Våtrom er totalrenovert i 2021, men takstmann nå fant "bom i flis". Dette var ikke kjent for oss som eiere.

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: Montert ny peis i 2023 av fagfolk. Det har ikke vært noen problemer relatert til ildstedet siden da.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Jeg vet at det har vært en mulig lekkasje i loftsbod, men at denne ikke åpenbart skyldes utetthet i tak. Det er vurdert at takpappen bør skiftes innen rimelig tid.

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

Ja

Beskriv: Se tidligere punkt med inspeksjon utført av Elvia. Feil er nå rettet.

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

Eventuell kommentar: Det ble kommentert små ujevnheter i gulv av takstmann. Det er ikke noe vi som eiere har lagt merke til.

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

Eventuell kommentar: Ikke i vår leilighet.

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Vår leilighet har blitt vurdert av takstmann i september 2025.

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? Se takstmannens rapport fra september 2025 og august 2021.

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

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente

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

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

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

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

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

Beskriv: 1) Det har vært utført kartlegging av vann- og avløpsrør i fellesarealer. Man har hentet inn tilbud fra flere tilbydere. Styret har planer om å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling høsten 2025 for å informere om veien videre med dette prosjektet. Prosjektet er planlagt gjennomført sommer 2026. 2) Det vurderes å ansette ekstern styreleder da man ikke har lykkes å finne en erstatter for nåværende styreleder internt i aksjelaget.

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: 34-0191/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristensen, Veronica Olsen	2025-09-19	Heiberg, Alexander Dyre	2025-09-19

Identifikasjon: bankID Kristensen, Veronica Olsen

Identifikasjon: bankID Heiberg, Alexander Dyre

Signicat

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Professor Dahlsgt 39 AS

Møtedato: 11. juni .2024
Møtetidspunkt: 19.00
Møtested: St. Katarinahjemmet

Til stede: 10 aksjonærer med 129 aksjer, 2 aksjonærer med 20 aksjer representert ved fullmakt, totalt 12 aksjonærer med 149 aksjer er stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Asbjørn Løken.

Møtet ble åpnet av Wenche Lillevik.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Asbjørn Løken foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker** som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Asbjørn foreslått. Som protokollvitne ble

   Kai Sølve Urke foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

6. Rørfornying-forprosjekt
Saksframstilling:
Det er tidligere informert om et pågående forprosjekt, og forøvrig vises til vedlegg "Saker fra styret", pkt 1.1.
Vår konsulent som er knyttet til prosjektet vil være til stede under generalforsamling og vil kunne svare på spørsmål. En rapport om status i forprosjektet vil ettersendes.

Forslag til vedtak
Det arbeides videre med forprosjektet slik det er presentert, og i tråd med forslag i Vedlegg 2, Forslag fra styret, pkt 1.1, innenfor en kostnadsramme på kr 200 000 inkl. mva.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. Oppgradering av porttelefon og lås i nye ytterdører
Saksfremstilling:
Det vises til pkt 1.2 i vedlegg 2 (Forslag fra styret) på dette punktet.

Forslag til vedtak
Dagens porttelefonanlegg, inklusive svarapparat i leilighetene skiftes ut i tråd med tilbud mottatt fra Access
Låsspesialisten AS. Det velges en løsning som innebærer at oppgangsdøren kan fjernåpnes via mobiltelefon.
Der vil man også se bilde, selv om svarapparat kun har audio. De aksjonærer som ønsker det, kan få videosvarapparat. Total kostnad vil være ca 132.000, inkl. mva

Vedtak: Enstemmig vedtatt

8. Vedtekter vedrørende valgkomité (forslag fra aksjonær)
Saksfremstilling: Se pkt 1 i vedlegg 3.

Forslagsstiller forslag til vedtak:
Forslag til ny ordlyd:
8-8 Valgkomité
Generalforsamlingen velger en valgkomité for en periode på ey (1) år.
Valgkomiteen består av minimum to, maksimum tre, medlemmer.
Medlemmene av valgkomiteen skal være aksjonærer i selskapet og bo i gården (ikke Fritidsbolig eller fremleie/bruksoverlating).
Valgkomiteen skal i sin rolle være uavhengig av styret, og ingen av komiteens medlemmer kan ha verv som styreleder, styremedlem eller vara for slike.
Valgkomiteen foretar sitt arbeid uavhengig av styret og skriver en uavhengig innstilling til generalforsamlingen om kandidater til tillittsverv i neste valgperiode. Innstillingen vedlegges innkalling til generalforsamling.
Valgkomiteens innstilling skal være begrunnet, og presentere de innstilte kandidatene med navn, aksjonær-/beboerstatus (om vedkommende bor i gården) og kompetanseprofil.

Styrets forslag til vedtak
Ny tittel på kapitel 7 i vedtektene blir: Styre og valgkomité.
7-1 (4) blir nytt pkt 7-2 Valgkomité, med følgende ordlyd:
Selskapet skal ha en valgkomité bestående av minst to og inntil tre aksjonærer, som velges av generalforsamlingen etter innstilling fra styret. Valgkomitén utarbeider innstilling til styreleder, styremedlemmer og varamedlem(er). innstilling skal inngå i innkalling til generalforsamlingen. Aksjonærer kan be om begrunnelse for innstillingen. Styret innstiller på medlemmer til valgkomitéen.
Dagens 7-2 blir nytt 7-3, og øvrige punkter i kapitel 7 forskyves tilsvarende.

Vedtak: Saken ble trukket og det ble ikke stemt over dette, bortsett fra at aksjonærs forslag om tillegg i vedtektenes punkt 8-4: valg av valgkomite ble vedtatt med 134 stemmer for.

9. Styrets forslag til endringer i vedtektene

Saksfremstilling:
Styret har gått gjennom vedtektene, og foreslår en justering av enkelte bestemmelser. Disse fremkommer av vedlegg 2 Forslag fra styret, pkt 1.3 Endringer i vedtektene.

Forslag til vedtak
Det gjøres endringer i vedtektene i tråd med forslag som fremkommer av dokumentet forslag fra styret, pkt 1.3. Endringene vil gjelde de enkeltforslag som får 2/3 oppslutning.

Vedtak: Se vedtak som er skrevet under hvert punkt klippet ut fra innkallingen som er vedlagt bakerst til denne protokollen.

10. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 60 000.

Vedtak: Vedtatt

---

11. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Wenche Lillevik foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Sebastian Kvarme foreslått.

Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 2 år, ble Martina Befring foreslått.(fjern hvis ikke aktuelt, ref sak 8)

Vedtak: Vedtektene ble endret til ett varamedlem som ble valgt i fjor for 2 år, Derfor ble ikke Martina Befring valgt denne gangen.

---

12. Forslag til valgkomité
Det er nedfelt i boligselskapets vedtekter at det skal være en valgkomité som innstiller til styreverv.

Som medlemmer i valgkomiteen for 1 år ble Alexander Dyre Heiberg og Kai Sølve Urke foreslått.

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 21:00. Protokollen signeres av

Asbjørn Løken/s/
Møteleder

Asbjørn Løken/s/
Fører av protokollen

Kai Sølve Urke/s/
Protokollvitne

Vedlegg til protokoll (sak 9)

1.3 Endringer i vedtektene. (se vedtak under hvert punkt)

Styret vil legge frem forslag til endring av enkelte paragrafer i våre vedtekter. Det er dels klargjøring og tydeliggjøring, dels noen justeringer ut fra praksis. Et viktig endring er at

ansvaret henholdsvis aksjonær/beboer og boligselskapet/styret har for vann- og avløpsrør er presisert. Videre er det foreslått noen justeringer av fordeling av myndighet og ansvar for hhv generalforsamlingen og styret.

Nedenfor er tatt inn begrunnelser for endring av de enkelte paragrafer, og det er beskrevet hva endringen er. Paragrafene vil behandles og stemmes over hver for seg. **De som har alternative forslag til formuleringer, bes utarbeide disse på forhånd, slik at vi kan stemme over dem i generalforsamlingen.**

1.3.1 Innledende bestemmelser

Ingen forslag

1.3.2 Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 (5) Det foreslås at denne utgår. Alle selskapets aksjer er fordelt mellom dagens aksjonærer. At styret skal overta aksjene knyttet til boliger er ikke relevant.

Forslag fra styret:

2-1 (5) utgår, og 2-1 (6) blir nytt 2-1 (5)

Vedtak: enstemmig vedtatt

2-2 (1)

I dag står at kun personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer. Vi har

mange små leiligheter i vår gård, og det er ikke uvanlig at foreldre bistår hjelper sine barn med å kjøpe leilighet, og ønsker å stå som medeier i leiligheten/aksjene. Dagens vedtekter er ikke hel entydige, dels sier 2-2 (1) at kun de som skal bo i boligen kan være sameier i aksjene, dels sider 2-2 (2) at det er i orden, men at det regnes som bruksoverlating. Dette har ikke vært håndhevet.

I stedet foreslår styret å gi dette punktet en formulering som stadfester at alle som eier aksjer sammen er solidarisk ansvarlig overfor boligselskapet, selv om de ikke bor i leiligheten.

Forslag fra styret:
2-2 gis ny ordlyd:

Sameiere i aksjer er solidarisk ansvarlig for alt ansvar og økonomiske forpliktelser overfor boligselskapet.

Vedtak: Styret frafaller forslaget og forslaget trekkes

1.3.3 Borett og bruksoverlating

Ingen forslag til endringer. Retten til bruksoverlating/utleie følger av borettslagskovens kap 5. Men det kan presiseres at alle former for bruksoverlating krever styrets godkjenning.

1.4 Kap 4 Vedlikehold

Særlig når det gjelder avløpsrør og vannrør/-ledninger er det viktig å ha en entydig og klar fordeling av ansvar for vedlikehold og utbedringer.

Hovedregelen bør være at det som er inne i leiligheten, med unntak av felles rør som går gjennom leiligheten, er den enkelte aksjonærs ansvar, mens gården har ansvar for gjennomføringsledninger/-rør til og med første koblingspunkt etter forgrening fra felles rør.

Det skal være et absolutt krav om at alt arbeid knyttet til vann og avløp ufføres av autoriserte fagfolk og i henhold til gjeldende offentlige reguleringer.

Avløpsrør/sluker:

Slukene foreslås å inngå i den enkelte aksjonærs ansvar. Dette ansvaret går fra egne installasjoner til nærmeste «muffe», på forgreningsrør. Ved ski\e av sluk brytes branncelle, og det er derfor et meldepliktig tiltak overfor plan- og bygningsetaten i kommunen. Ved ski\e av sluk må det gjøres på en slik måte at ved eventuell utbytting av gjennomgående avløpsrør kan rør mellom sluk og gjennomgående avløpsrør kobles på nytt avløpsrør.

Vannledninger:

I de aller fleste leiligheter er det gjort en del arbeider på både bad og kjøkken. Opprinnelig er det ikke stoppekraner i den enkelte leilighet. I dag har de aller fleste leiligheter fått montert stoppekran montert. Noe som er gjort opp gjennom årene. Hvis det er montert

stoppekraner, stopper gårdens ansvar foran første stoppekran etter den gjennomgående vannledningen.

Uansett stopper boligselskapets ansvar ved gjennomførte tiltak/inngrep som er foretatt av en aksjonær på felles vann- og avløpsrør.

Forslag fra styret:

Styret ønsker å presisere at både sluk og koblinger til/fra felles rør- og avløpsrør er aksjonærenes ansvar. Samt at selskapets ansvar opphører ved første kobling etter gjennomgående rør.

Videre ønsker styret å vedtektsfeste det som har vært praksis i noen år; at den som har ansvar for det det som har forårsaket en bygningsskade må dekke egenandelen til forsikringsselskapet.

4-1 Aksjonærenes vedlikeholdsplikt:

4-1 (2). Følgende tilføyes: Sluk er aksjonærenes ansvar, frem til første muffe på forgrening fra felles avløpsrør.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

4-2 (3): Ny ordlyd inneholder ikke sluk, og blir således .....bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger.....

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Ny pkt 4-3 (1): Ved skader på bygning eller andre boenheter er det den som er ansvarlig for det som har forårsaket skaden som dekker egenandel til forsikringsselskapet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.5 Ingen endringer

1.6 Ingen endringer

1.7 Styret og dets vedtak

Her vises forørvrig til styrets innstilling til forslag fra aksjonærer vedrørende kap 8 i vedtektene. Styret mener det bør være tilstrekkelig med totalt fire styre- og varamedlemmer. Videre bør det vedtektsfestes at varamedlem trer inn som ordinært styremedlem hvis leder eller styremedlem trer ut av styret i perioden.

Vedtak: Vedtektenes 7-1(1): Teksten «med minst 2 varamedlemmer» endres til «med ett varamedlem».

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Vedlegg til protokoll (sak 8)

1 Forslag fra aksjonærer (sak 8)

Fra Knut Rørbakken og Marianne Sundvall er det kommet inn et forslag til endring av vedtekter; kap 8 som omhandler generalforsamling

Forslag: Endre ordlyden i vedtektene 8-4 slik at valg av valgkomite inkluderes i de vedtak som skal gjøres av generalforsamlingen.

Forslag til ordlyd:

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomite
- Valg av revisor og godkjenning av godtgjørelse til denne
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Vedtak: Vedtatt. 134 stemmer for.

Forslag: Innføre nytt punkt 8-8 i vedtektene som beskriver valgkomiteens ansvar, virke og uavhengighet.

Forslag til ordlyd:

8-8 Valgkomité

Generalforsamlingen velger en valgkomité for en periode på et (1) år.

Valgkomiteen består av minimum to, maksimum tre, medlemmer.

Medlemmene av valgkomiteen skal være aksjonærer i selskapet og bo i gården (ikke fritidsbolig eller fremleie/bruksoverlating).

Valgkomiteen skal i sin rolle være uavhengig av styret, og ingen av komiteens medlemmer kan ha verv som styreleder, styremedlem eller vara for slike.

Valgkomiteen foretar sitt arbeid uavhengig av styret og skriver en uavhengig innstilling til generalforsamlingen om kandidater til tillitsverv i neste valgperiode. Innstillingen vedlegges innkalling til generalforsamling.

Valgkomiteens innstilling skal være begrunnet, og presentere de innstilte kandidatene med navn, aksjonær-/beboerstatus (om vedkommende bor i gården) og kompetanseprofil.

Styrets innstilling

Det er allerede en etablert praksis at valgkomitéen velges av generalforsamlingen, og det kan være hensiktsmessig å formalisere det i vedtektene.

At det skal være en valgkomité er i dagens vedtekter beskrevet under punkt om styret, pkt 71 (4). Men det fremkommer ikke hvordan denne velges/utpekes.

Det foreslåtte nye punktet 8-8 om valgkomiteen og dens rolle hører etter styrets oppfatning ikke naturlig hjemme i kap 8 om generalforsamlingen. Men det bør heller ikke stå listet opp under beskrivelse av styret. Styret foreslår derfor å endre navn på dagens avsnitt/kapitel 7, slik at det beskriver både styret og valgkomiteen.

Når det gjelder innholdet i det som i aksjonærenes forslag er nytt pkt 8-8, finner ikke styret det riktig at enkelte aksjonærers mulighet for å innvirke på hvem som ivaretar den daglige ledelse og administrasjon i boligselskapet skal begrenses. Således bør alle aksjonærer kunne delta i valgkomiteen. Vi er få aksjonærer i gården, og varamedlemmer i styret bør derfor kunne inngå i valgkomiteen.

Det burde heller ikke være nødvendig å fremlegge en detaljert begrunnelse og kompetanseprofil. Det ligger i sakens natur at det er fullt mulig for alle aksjonærer å be om begrunnelse for den innstilling valgkomiteen presenterer.

Styrets innstilling:

Ny tittel på kapitel 7 i vedtektene blir: Styre og valgkomité.

7-1 (4) blir nytt pkt 7-2 Valgkomité, med følgende ordlyd:

Selskapet skal ha en valgkomité bestående av minst to og inntil tre aksjonærer, som velges av generalforsamlingen etter innstilling fra styret. Valgkomiteén utarbeider innstilling til styreleder, styremedlemmer og varamedlem(er). innstilling skal inngå i innkalling til generalforsamlingen. Aksjonærer kan be om begrunnelse for innstillingen. Styret innstiller på medlemmer til valgkomitéen.Dagens 7-2 blir nytt 7-3, og øvrige punkter i kapitel 7 forskyves tilsvarende.

Vedtak: Aksjonær trakk saken og det hverken stemt over aksjonærs eller styrets forslag, men endring av 8-4 med «valg av valgkomite» ble vedtatt med 134 stemmer.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5657
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

Velkommen til årsmøte i PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 3. juni kl. 18:00 og lukker 10. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5657

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Wenche Lillevik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kay Sølve Urke er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5657 Professor Dahlsgt 39 AS.pdf
2. 5657 Professor Dahlsgate 39 AS årsregnskap 2024.pdf
3. Styrets rapport 2024_2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000, i likhet med foregående periode. .

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I utgangspunktet skulle det på denne generalforsamlingen ha blitt valgt ny styreleder, 1 nytt styremedlem og 1 varamedlem. Valgkomiteen har ikke klart å nominere et fulltallig styre før generalforsamlingen og valget utsettes derfor til en ekstraordinær generalforsamling over sommeren. Dagens styre fortsetter frem til den ekstraordinære generalforsamlingen avholdes og tilstrekkelig antall kandidater er klare.

Forslag til vedtak

Dagens styre fortsetter frem til den ekstraordinære generalforsamlingen avholdes og tilstrekkelig antall kandidater er klare.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B6HOE-64KNH-371UZD-HBTZE-0NPN7-NZ1WN

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-12 12:30:13 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: B6HOE-64KNH-371UZD-HBTZE-0NPN7-NZ1WN

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS
ORG.NR. 929 532 139, KUNDENR. 5657

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 324 395	1 350 015	1 279 000	1 294 000
Vaskeri		9 942	1 030	0	0
Andre inntekter	3	3 700	9 153	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 338 037**	**1 360 198**	**1 279 000**	**1 294 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-122 495	-98 809	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 720	-9 104	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-89 024	-84 661	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-28 404	0	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-533 076	-120 365	-429 000	-482 000
Forsikringer		-143 944	-125 128	-138 000	-166 000
Kommunale avgifter	9	-338 512	-314 568	-290 000	-324 000
Energi/fyring		-32 058	-44 155	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 569	-52 536	-60 000	-62 000
Andre driftskostnader	10	-97 545	-106 446	-111 000	-112 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 519 806**	**-1 012 821**	**-1 279 050**	**-1 402 600**
DRIFTSRESULTAT		**-181 769**	**347 378**	**-50**	**-108 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 961	25 936	0	0
Finanskostnader	12	-114 239	-106 311	-112 000	-106 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-83 278**	**-80 375**	**-112 000**	**-106 000**
ÅRSRESULTAT		**-265 047**	**267 002**	**-112 050**	**-214 600**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	230 833		
Fra opptjent egenkapital		-230 833	0		
Udekket tap		-34 214	0		
Reduksjon udekket tap		0	36 169		

PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS
ORG.NR. 929 532 139, KUNDENR. 5657

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	892 943	1 015 437
Tomt		68 521	68 521
SUM ANLEGGSMIDLER		**961 464**	**1 083 958**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 549	41 530
Forskuddsbetalte kostnader		14 021	13 666
Driftskonto OBOS-banken		586 726	856 502
Sparekonto OBOS-banken		291 756	281 579
SUM OMLØPSMIDLER		**913 053**	**1 193 277**
SUM EIENDELER		**1 874 516**	**2 277 235**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	104 000	104 000
Opptjent egenkapital		0	230 833
Udekket tap	15	-34 214	0
SUM EGENKAPITAL		**69 786**	**334 833**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 568 038	1 685 508
Annen langsiktig gjeld	17	196 200	196 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 764 238**	**1 881 708**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 398	7 924
Leverandørgjeld		23 497	42 577
Påløpte renter		598	10 193
SUM KORTSIKTIG GJELD		**40 493**	**60 694**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 874 516**	**2 277 235**
Pantstillelse	18	2 780 000	2 780 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2025
Styret i Professor Dahlsgate 39 AS

Wenche Lillevik/s/ Andre Clarin Næss/s/ Sebastian E. S. Kvarme/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 113 036
Forretningslokale	101 736
Garasje	32 616
Parkering	30 084
Eiendomsskatt	46 924
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 324 395**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	3 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 700**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 720.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 531
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 728
Rørlegger og Bolig Konsulenten	-20 145
SUM KONSULENTHONORAR	**-28 404**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-164 265
Drift/vedlikehold VVS	-151 280
Drift/vedlikehold elektro	-9 733
Drift/vedlikehold heisanlegg	-177 717
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 449
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-23 202
Kostnader dugnader	-431
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-533 076**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-49 199
Vann- og avløpsavgift	-148 256
Feieavgift	-5 712
Renovasjonsavgift	-135 345
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-338 512**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 204
Container	-4 120
Vaktmestertjenester	-48 816
Renhold ved firmaer	-37 152
Andre fremmede tjenester	-516
Andre kontorkostnader	-313
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 297
Øreavrunding	4
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-97 545**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	13 523
Renter bank	14 092
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 320
Andre renteinntekter	25
SUM FINANSINNTEKTER	**30 961**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-114 239
SUM FINANSKOSTNADER	**-114 239**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	502 488	
Avskrevet i år	-5 025	497 464
Rehabilitering		
Tilgang 2005	2 011 658	
Avgang 2009	-301 693	
Avskrevet tidligere år	-1 197 016	
Avskrevet i år	-117 470	395 479
SUM BYGNINGER		**892 943**

Tomten ble kjøpt i 1947.
Gnr.215/bnr.280 M. flere

ÅRETS AVSKRIVNING	**-122 495**

NOTE: 14
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 104 000 fordelt på 208 aksjer à kr 500.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,89 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-2 672 353	
Nedbetalt tidligere	986 845	
Nedbetalt i år	117 470	
		-1 568 038
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 568 038**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-9 000
Andre innskudd	-187 200
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-196 200**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 568 038
TOTALT	**1 568 038**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	892 943
Tomt	68 521
TOTALT	**961 464**

Styrets arbeid 2024-2025

Styret holder i snitt møter en gang i måneden. I tillegg gjøres jevnlige avklaring digitalt. Informasjon til aksjonærer og beboere formidles via Vibbo (vår interne nettportal), og det er også den primære kommunikasjomkanal mellom aksjonærer/beboere og styret.

Av større vedlikeholdsarbeider utført i perioden kan nevnes utskifting av gårdens hovedstoppekran på nyåret 2025. Samtidig ble det installert vannmåler, slik at vi nå betaler vann og avløpsgebyr basert på faktisk forbrud fremfor stipulert forbruk. I følge Vann- og avløpsetatens egne beregninger vil vann- og avløsgebyr reduseres med omlag 70.000 kr i 2025. Det er basert på lite data, emn en større besparelse kan påregnes.

Høsten 2024 ble det gamle porttelefonanlegget skiftet ut.

Styret har jobbet videre med VVS-prosjektet. Det er nå snakk om utskifting av KV-ledninger (stigeledninger vann) og rehabilitering av avløpsrør. Det har tatt tid å få inn tilbud som er sammenlignbare, og den opprinnelige planen om å gjennomføre dette sommeren 2025 er ikke realistisk. Saken vil bli avgjort i en ekstraordinær generalforsamling, der aksjonærene må ta stilling til både finansiering og gjennomføringsplan. Videre vil vi måtte ta stilling til ansvar for kostnader som påløper på grunn av inngrep/ombygginger i leilighetene.

Forøvrig er det som alltid en del løpende vedlikehold og reparasjoner i en gammel gård som vår. Vi har de siste årene hatt noen problemer med inntrengning av vann gjennom tak/yttervegger.

Styret har ikke kommet videre med arbeidet med skifte av ytterdører. Det er generelt tungt å få inn tilbud, da våre prosjekter ofte er litt små for de store og for store for de små leverandørene.

Det er ikke gjort noen endringer i løpende tjenesteavtaler for gården.

Økonomien i gården er rimelig god. Da det har vært arbeidet med å redusere løpende kostnader har vi kunnet holde felleskostnadene nesten uendret fra 2016/2017, og vi har opparbeidet en god likviditet slik at vi kan ta en del kostnader til utbedringer og vedlikehold av oppsparte midler.

Gården disponerer i dag fem parkeringsplasser på gårdsplassen og to garasjeplasser. Tidene endrer seg, og også vi merker at det er færre og færre som bor sentralt i Oslo som har bil. Vi har i litt over et år benyttet en av de ledige plassene til korttidsutleie til aksjonærer/beboere. Fra sommeren 2025 blir det slik det nå ser ut enda en ledig plass som ikke er leid ut på fast basis.

Av fremtidige arbeider de neste 1-5 år:

- Gjennomføring av påbegynt VVS-prosjekt
- Skifte av ytterdører
- Utbedring/skifte av takbelegg bør vurderes.

Større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider som er gjennomført

2025	Skiftet gårdens hovedstoppekran og installert vannmåler	Felles måler for alle leiligheter
2024	Nytt porttelefonanlegg	
2023	Lamper i oppgangene skiftet ut	Sensorer som tenner/slukker lysene
2022	Ny leverandør av fibernett, nye modemer montert.	
2019	Utbedring av lekkasje i tak over 5. etasje, samt terasse i 6. etasje	
2018	Brannvarslingsanlegg installert	Seriekoblet med felles varsling
2017	Fibernett installert	
	Heis rehabilitert med nye bæretau	
2015	Fasade og balkonger rehabilitert	Pusset og malt
2014	Utskifting av vinduer og balkongdører.	Utskifting av vinduer og balkongdører, samt kontrolltiltak av fasade og balkonger.
2013	Utskifting av branndører	
2011	Brannsikringsarbeider	
2009	Maling av vinduer.	Utskiftning av dører i butikklokaler.
2008	Installasjon avtrekksvifte oppg. B	
2006	Avløpsrør for kloakk byttet.	Rengjøring av soilrør
2005	Oppganger ble rehabilitert	Utskiftning av dører til boenheter til brannsikre dører
2003	Heiser ble rehabilitert	
2000	Taket ble rehabilitert	
1999	Fasade ble rehabilitert	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.06.25 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 10.06.25
Selskapsnummer: 5657 **Selskapsnavn:** PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Wenche Lillevik er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Kay Sølve Urke er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Dagens styre fortsetter frem til den ekstraordinære generalforsamlingen avholdes og tilstrekkelig antall kandidater er klare.

- ☐ For
- ☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER
PROFESSOR DAHLSGTE 39 AS

org.nr. 929532139, vedtatt av
generalforsamling 23.05.2006
sist endret på ordinær generalforsamling 11.06.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Professor Dahls gt. 39 AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr. 104 000,00 fordelt på 208 aksjer à kr. 500,00.

(2) I tillegg til aksjekapitalen innskyter hver aksjonær som lån til selskapet kr. 900,00 for hver aksje han eier. Lånet er uoppsigelig fra aksjonærens side. Hvorvidt det skal forrentes avgjøres av generalforsamlingen. Innskuddene kan bare eies av aksjonærer i selskapet. Selskapet kan til enhver tid anvende innskuddet til dekning av vedkommende aksjonærs mulige ansvar.

(3) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Erververen skal uten opphold underrettes om avgjørelsen. Er erververen ikke underrettet om at samtykke er nektet innen to måneder etter at melding om ervervet kom inn til selskapet, anses samtykke for å være gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

2-4: Sammenslåing av boenheter og aksjeposter

(1) Styret kan godkjenne sammenslåing av boenheter og aksjeposter.

(2) Styret kan godkjenne at tidligere sammenslåtte boenheter og aksjeposter deles opp.

(3) Ved sammenslåing av to eller flere boenheter, får den nye boenheten et like stort antall aksjer, likt antall stemmer og andel felleskostnader som de opprinnelige boenhetene hadde til sammen. Ved oppdeling av tidligere sammenslåtte boenheter, vil de nye boenhetene ha like mange aksjer, antall stemmer og andel felleskostnader som de opprinnelig hadde før sammenslåingen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Ordensreglene skal normalt godkjennes av generalforsamlingen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- Aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- Aksjeeieren er en juridisk person.
- Aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Det er et mål for selskapet at bo- og eierforholdene i gården er stabile. Med dette som bakgrunn må søknad om midlertidig bruksoverlating sendes styret som kan vurdere dette for ett år av gangen, med mindre det er naturlig å angi et bestemt tidsrom for bruksoverlatingen.
- Et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen.

- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
  Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

(5) Er vilkårene for bruksoverlating ikke lenger til stede kan selskapet pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fraviking etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, egne ytterdører, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, rør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Sluk er aksjonærenes ansvar, frem til første muffe på forgrening fra felles gjennomgående avløpsrør

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter, skadedyr, mugg, sopp m.v.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Alt vedlikehold må være fagmessig utført og følge gjeldende byggtekniske krav, lover, normer, og forskrifter mv. Utbedring skal skje uten ugrunnet opphold. Endring av bygningsstruktur krever godkjenning fra styret, og dokumentasjon skal fremlegges.

(7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(8) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

4-3 Egenandel ved forsikringsskader

Ved skade på bygning eller boenheter er det den som er ansvarlig for de som har forårsaket skaden som betaler egenandelen til forsikringsselskapet

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel hvis nødvendig, men normalt vedtas økning av felleskostnadene av generalforsamlingen.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3, men minst 2 andre medlemmer, og ett varamedlem. Kun 1 (ett) medlem av hver enkelt aksjonær/familie/husstand kan delta som styreleder, styremedlem eller varamedlem til enhver tid.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år. Funksjonstiden for de andre medlemmene (herunder varamedlemmer) er to år. Valg og funksjonstider skal organiseres slik at det til enhver tid er minst ett styremedlem og ett varamedlem som ikke er på valg i et gitt år når andre medlemmer er på valg. Dette for å sikre kontinuitet i styret.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(4) Selskapet skal ha en valgkomité bestående av minst 2 (to) aksjonærer. Valgkomiteen lager innstilling på valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Valgkomiteens innstilling skal inngå i innkallingen til generalforsamlingen og skal begrunnes.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal minst angi tid, sted, deltakerne, behandlingsmåten og styrets beslutninger. Den skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene senest i påfølgende styremøte.

Etter hvert styremøte/hver protokoll skal det skrives et kort sammendrag av styrets beslutninger, status/fremdrift i sakene (ikke påbegynt, i arbeid, ferdig, eventuelt dato for ferdigstilling), og overordnet beskrivelse av eventuelle orienteringssaker i styret, som skal distribueres til aksjonærene. Dette skal skje senest 14 dager etter hvert styremøte

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Prosjekter/tiltak skal behandles av generalforsamlingen, dersom dette går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap, representerer selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan gi styreleder fullmakt til å representere selskapet utad og tegne dets navn alene.

Anvisning av regninger, samt refusjoner til styreleder eller styremedlemmer, skal skje av to styremedlemmer, eller styreleder og ett styremedlem, i fellesskap.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest ti dager før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomité
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av revisor og godkjenning av godtgjørelse til denne
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Den som åpner møtet skal før første avstemning opprette en fortegnelse over de aksjeeiere som har møtt, enten selv eller ved fullmektig Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Fortegnelsen over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksje gir en stemme på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme for hver aksje. Hver aksjeeier har rett til å møte på generalforsamlingen, enten selv eller ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

(3) Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning

10. Vedtektsendringer, informasjon til aksjonærene, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven, samt oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Informasjon til aksjonærene
Meddelelser til aksjonærene skjer ved oppslag eller ved skriv til hver enkelt etter den til selskapet til enhver tid oppgitte adresse.

10-3 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 44 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-4 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDENSREGLER FOR PROFESSOR DAHLSGATE 39 A/S

1. Tøy må ikke henges til tørk over balkongkant. Heller ikke må tøy luftes i vindu mot gaten. Banking av tøy, tepper o.l. må bare foretas på gårdsplass.

2. Alle endringer av hus-fasaden som f.eks. oppsetting av blomsterkasser, markiser, lykter etc. må godkjennes av styret. Det samme gjelder anbringelse av antenner.

3. Uvedkommende ting må ikke hensettes på gårdsplassen. Søppel skal sorteres og legges I søppelhus ute. Påse at riktige kildesorteringsposer blir brukt. Grønn til matavfall, blå til tørr plast og vanlig bærepose til blandet avfall. Disse legges I de to lukene til venstre I søppelhus. Papp og div drikkekartonger legges I de to lukene til høyre. Pappesker skal ikke hensettes utenfor huset, men skjæres opp og legges inn I de to lukene til høyre.. Det skal ikke plasseres avfallsposer utenfor dører I oppgang. Det må ikke kastes farlig avfall som maling, etsende væske ol I søppelhuset. Ei heller elektrisk avfall. Dette må hver beboer selv frakte til gjenvinningsmottak.

4. Uvedkommende ting må ikke settes i oppgangene slik at de er til hinder for rømning eller utgjør en brannfare. Herunder sykler. Disse henvises til indre gårdsplass. Dersom det søles eller det på annen måte tilgrises i oppgangene må vedkommende beboer selv straks sørge for rengjøring. Lek eller støy i oppgangene er ikke tillatt. For skader som påføres oppgangene i forbindelse med flytting o.l. er leieboerne ansvarlig. Lufting av oppgangene finner sted etter styrets anvisning.

5. Kjeller og loft skal holdes ryddig. Kasser o.l. må ikke settes gangene. Lufting finner sted etter styrets bestemmelse. I den kalde årstid holdes dog alle vinduer forsvarlig lukket. Bart lys må ikke brukes. Elektrisk lys slukkes når man forlater kjelleren/loftet.

6. Leieboerne plikter å rette seg etter de reglementer som styret bestemmer for bruken av fellesrom (vaskeri, tørkerom, rullebod).

7. Vaskeriet reserveres ved å logge seg på bookingsystem via gårdens hjemmeside på nett. Der velger man dag og klokkeslett for når man ønsker å vaske. Det kan bare reserveres en dag i løpet av en 7-dagers periode. Søndager kan kun reserveres samme dag.
8. Det henstilles til leieboerne å opptre så hensynsfullt og lite sjenerende som mulig overfor de øvrige leieboere. Støy f.eks. fra **tv, radio, musikkanlegg og vaskemaskiner** bør i alminnelighet ikke forekomme, spesielt ikke mellom kl.2300 og kl.0700. Etter kl.2300 må heisdøren (grind) lukkes forsiktig så larm unngås.

   Oppussing/reparasjoner i leiligheter som medfører støy bør varsles på forhånd med oppslag på tavlene i 1. etg. Støyende arbeider skal være avsluttet innen kl 19.00

9. HUSDYR er ikke tillatt uten styrets tillatelse. (Jfr. aksjonærenes leiekontrakt pkt. 3).

10. Regler for parkerings- og garasjeplasser i Professor Dahlsgate 39

Generelt om parkering

a) Professor Dahlsgate 39 AS (Selskapet) disponerer i alt fem (5) parkeringsplasser og to (2) garasjeplasser på gårdens eiendom. Antallet utvendige parkeringsplasser er begrenset ihht pålegg fra brannvesenet (fremkommelighet for utrykningskjøretøy og rømningsveier) og alminnelig fremkommelighet.

b) Parkerings-/garasjeplassene (parkeringsplass) er Selskapets eie og forvaltes av styret i Selskapet (Styret).

c) Utover kort stans for av- og pålessing m.v. er det forbudt å parkere på Selskapets eiendom utenfor angitte parkeringsplasser.

d) Selskapet er ansvarlig for å vedlikeholde parkeringsplasser på en slik måte at de er fremkommelige og ikke skaper åpenbar fare for skade på personer eller kjøretøyer som benytter dem.

e) Kjøretøyer som er parkert på gårdens eiendom utenfor angitte parkeringsplasser kan borttaues uten varsel for kjøretøyets eiers regning og risiko. Kjøretøyets eier står også ansvarlig for eventuelle hendelser og situasjoner som forårsakes helt eller delvis av feilparkeringen.

Tildeling, bruk og oppsigelse av parkeringsplass

a) Ledige parkeringsplasser skal annonseres på samleiets nettsider www.pd39.herborvi.no
b) Ledige parkeringsplasser kan etter søknad til Styret innenfor angitt tidsfrist stilles til disposisjon for selskapets aksjonærer. Søknadsfristen er normalt 30 dager fra annonseringstidspunkt.

c) Kun aksjonærer som fysisk bor i gården kan søke om, og ha disposisjonsrett til, parkeringsplass.

d) Tildeling av parkeringsplass skjer av Styret etter aksjonæransiennitet og en samlet vurdering av søknaden.

e) Styret kan avvise en søknad på generelt grunnlag dersom det finnes saklig grunn til det (for eksempel mislighold av aksjonærplikter, manglende innbetaling av husleie, tidligere brudd på reglene om parkeringsplass m.v.)

f) Styret skal underrette alle søkere om utfallet av behandlingen av deres søknad.

g) Leietakeren betaler en fast, månedlig leie for tildelt parkeringsplass til Selskapet. Leieprisen bestemmes av Styret og vurderes en gang per kalenderår. Selskapets forretningsfører administrerer leiekontrakter og innbetaling av leie.

h) Når en aksjonær som har hatt parkeringsplass flytter fysisk ut av gården, faller vedkommende disposisjonsrett over parkeringsplassen tilbake til Styret (hjemfall).

i) Den enkelte aksjonær kan ikke stille parkeringsplasser til fremleie eller annen bruksoverlatelse til tredjepart. Korttidsutlån av parkeringsplass til andre aksjonærer som bor fysisk i gården er unntatt fra denne hovedregelen.

j) Dersom en leietaker ikke ønsker å benytte sin parkeringsplass, skal leietaker underrette Styret skriftlig om dette i form av oppsigelse, og disposisjonsrett over parkeringsplassen faller da tilbake til Styret (hjemfall).

k) Parkeringsplass kan ikke disponeres av leietaker i fremleieforhold av en leilighet.

l) Styret kan si opp leieforhold for parkeringsplass dersom leietaker misligholder sine alminnelige aksjonærplikter. Dette omfatter også andre forhold enn parkeringsplassen, så som manglende innbetaling av husleie etc.

m) Gjensidig oppsigelsesfrist for parkeringsplass er 10 dager for både leietaker og Styret.

n) Dersom Styret har gått til oppsigelse av et leieforhold for parkeringsplass kan ikke aksjonæren som har mottatt oppsigelsen søke om tildeling når den oppsagte plassen lyses ut og fordeles på nytt. Ved neste påfølgende ordinære utlysning av ledig parkeringsplass kan imidlertid aksjonæren søke, og bli vurdert på ordinært vis.

o) Dersom en aksjonær som har parkeringsplass selv sier opp denne, men på et senere tidspunkt igjen søker om parkeringsplass i ordinær tildelingsrunde, beholder vedkommende sin ansiennitet og vurderes ut fra denne på tildelingstidspunktet.

Forvaltning og ikrafttredelse av parkeringsreglementet

a) Parkeringsreglementet trer i kraft fra den dato det er vedtatt av generalforsamlingen.

b) Generalforsamlingen kan vedta endringer eller opphevelse av parkeringsreglementet.

c) Styret kan gi dispensasjoner fra bestemmelsene i parkeringsreglementet dersom særlige hensyn tilsier det. Slike dispensasjoner skal fremlegges for et samlet styre og vedtas med ordinært flertall for å være gyldig. Dispensasjoner skal være saklig begrunnet og skal føres i styreprotokollen.

Dørmatter.

1. Rengjøring under dørmatter inngår ikke i vask av fellesområder. Det henstilles derfor til den enkelte leieboer selv å sørge for dette.

LEIEBOERNE HAR ANSVAR FOR AT HUSORDENSREGLENE BLIR OVERHOLDT.

STYRET.

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Liv Tomter
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0191/25 . Vår ref.: 5657-1-05 Dato: 17.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Professor Dahlsgt 39 As
Organisasjonsnr:	929532139
Aksjonær:	Heiberg, Alexander Dyre
Medaksjonær:	Olsen, Veronica Marie
Leilighetsnummer:	05
Aksjeboenhetsnumer:	00003
Adresse:	Professor Dahls Gate 39 A, 0353 OSLO
Aksjenummer:	31
Gnr.	215
Bnr.	280

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 77567506.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
4 parkeringsplasser og 2 garasjer til leie i selskapet. Plassene følger ikke leilighet ved salg og plassene kan ikke fremleies. Kontaktperson Wenche Lillevik tlf 91 39 59 94. Se regler for parkering og garasjeplasser i selskapets husordensregler.
Det følger en kjellerbod og en loftsbod til hver leilighet. Heis i oppgang A (ikke heis i oppgang B).NB! Frist for styregodkjenning er 2 måneder. (flytt dette kulepunkt opp til der det står Ja på styregodkjennelse. Endre noe på side 2 på brevet også)Selskapet er restriktive mht overlating av bruk av leilighet.Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207400963
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,64%
Restsaldo:	1 491 164,00
Innfrielsesdato:	30.09.2034
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 524,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		1 327,75 fra 01.11.2025
Felleskostnader	5 524,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 844,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 571,-
Annen formue:	51 466,-
Gjeld:	90 193,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207400963
Restsaldo:	85 771,68
Kapitalkostnader:	1 052,90

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 85 771,68,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Wenche Lillevik, e-post: pd39@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

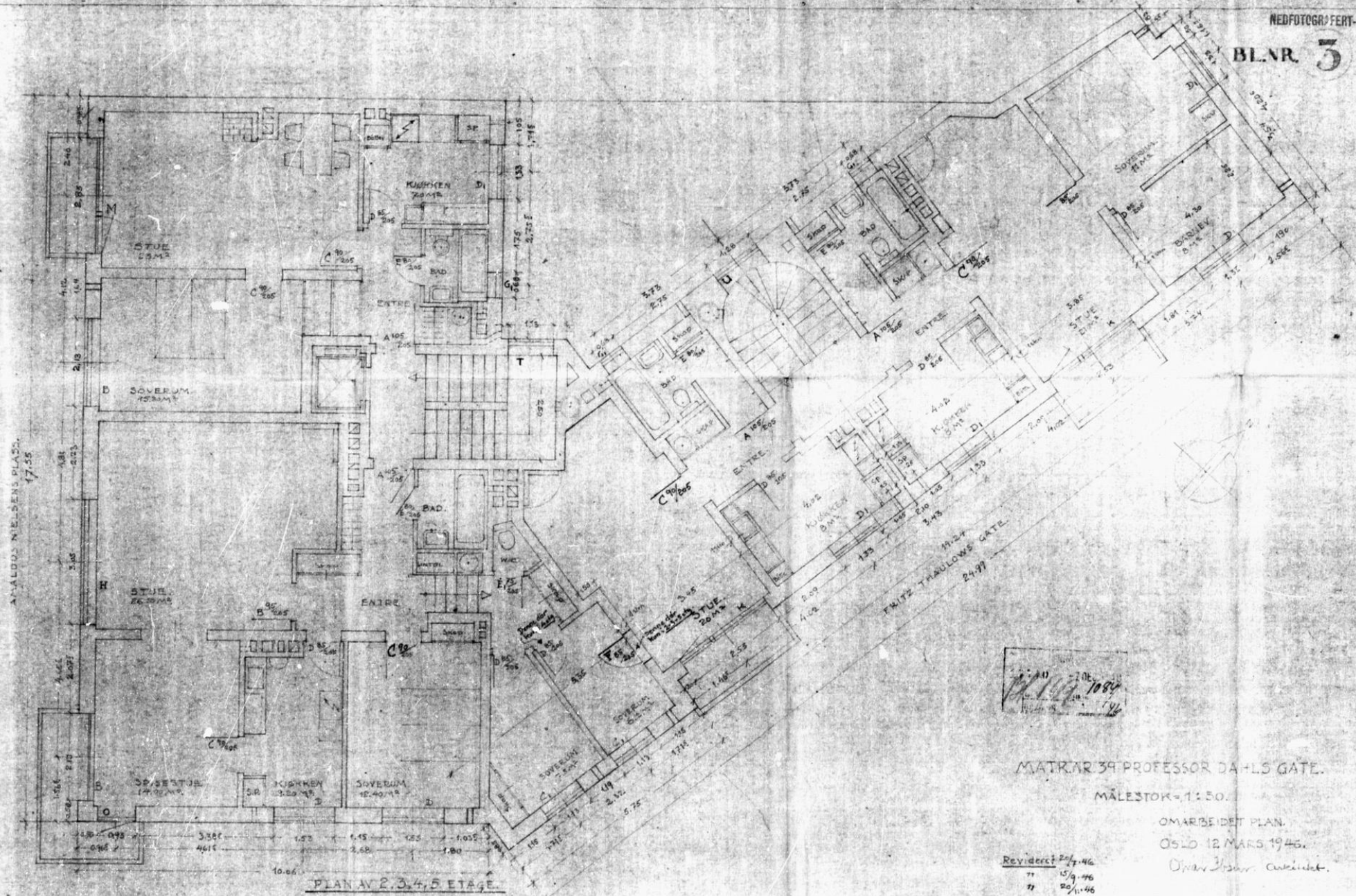
Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

BL.NR. 5



PLAN AV 2.3.4.5 ETAGE.

MATR.NR. 39 PROFESSOR DAHLS GATE.

MÅLESTOK = 1 : 50.

OMARBEIDET PLAN.

OSLO 12 MARS 1946.

Olav Ibsen Arkitekt.

Revidert	20/7-46
"	15/9-46
"	20/11-46
"	17/4-48

Prof. Dahlsgt. 39

Jnr. 1084/1945

Våningshus.

MELDELSE.

...melse.
...tegninger.

Ekspedisjonsdokument

...Våningshus

...39 Professor Dahls gate

...19. juni 1936.

...hr. opmålingssjefen til erklæ...
...husholdning, hr. reguleringssjefen til erklæ...
...samt avgivelse av de i § 136 omhandlede ...
...avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

...den 19. juni 1936.

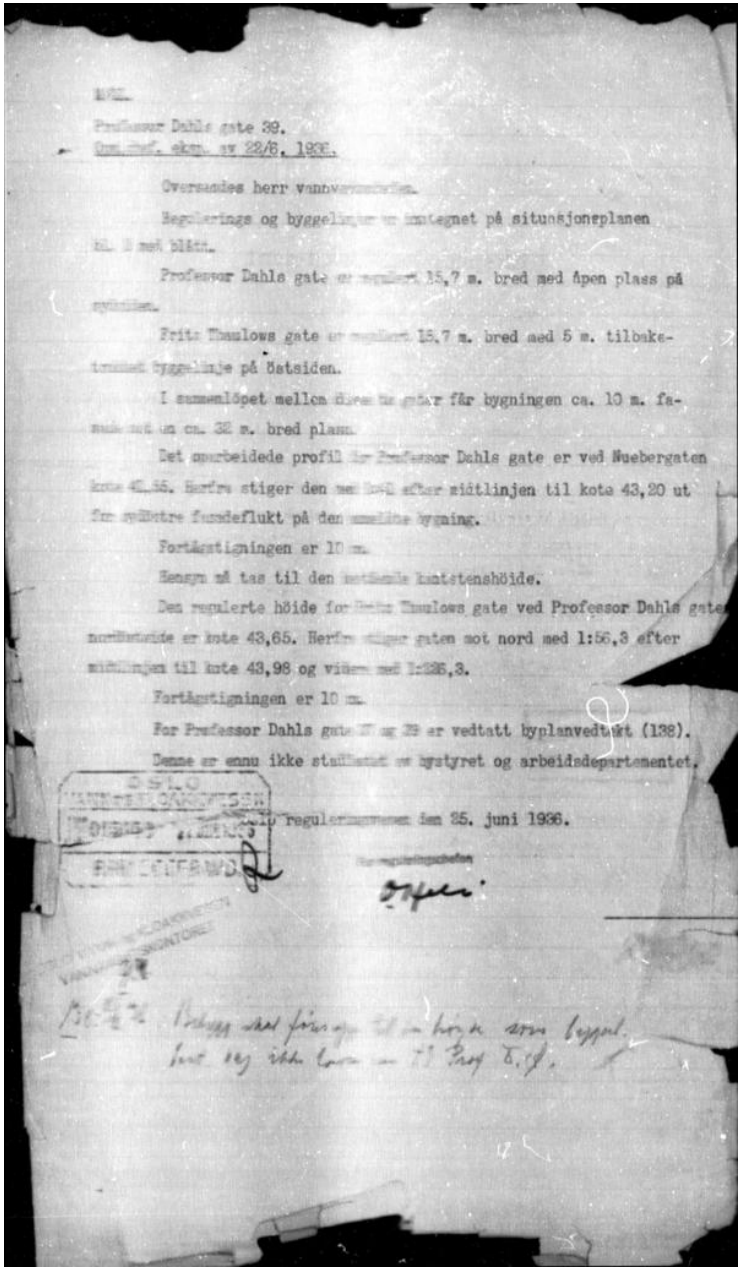
O. Munthe-Kaas

...JUNI 1936

Sendes hr. ...
Grensene for ... Dahls gate ...
... rødt med grønne ... [illegible]
Den anmeldte belyggelse ... [illegible]
arbeid må utføres på ... Dahls gate.

Oslo ... 1936

...



Professor Dahls gate 39.
Gnr. Bnr. ekspr. av 22/8. 1936.

Oversendes herr vannverksjefen.

Reguleringe og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen

Professor Dahls gate er regulert 15,7 m. bred med åpen plass på

Fritz Thaulows gate er regulert 15,7 m. bred med 5 m. tilbake-

I sammenløpet mellom

Det opparbeidede profil for Professor Dahls gate er ved Huebergaten

Herfra stiger den

Fortågstigningen er 10 m.

Hensyn må tas til den

Den regulerte höide for

Herfra stiger gaten mot nord med 1:56,3 efter

Fortågstigningen er 10 m.

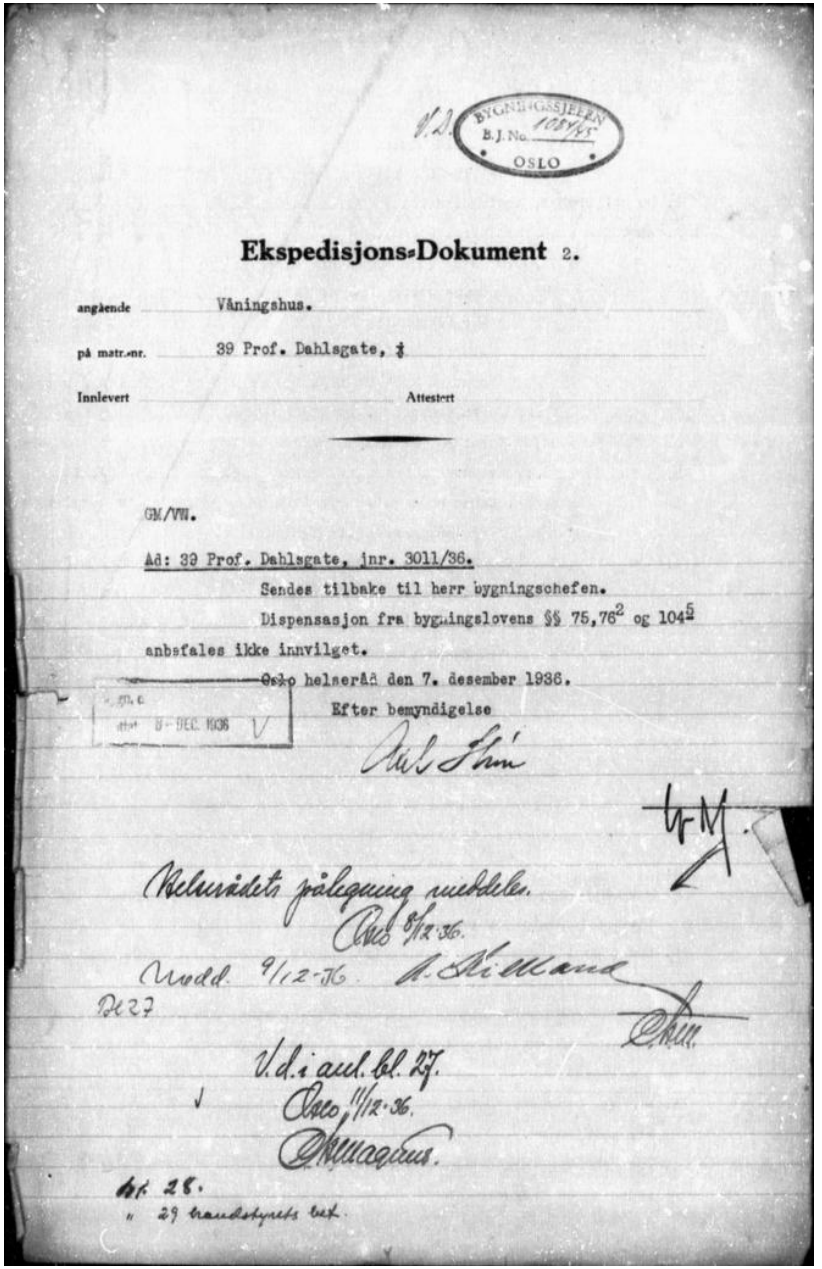
For Professor Dahls gate

Denne er ennu ikke stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

Reguleringskontoret den 25. juni 1936.

Reguleringssjefen

Oslo



BYGNINGSSJEFEN
B.J.No. 1054/36
OSLO

Ekspedisjons-Dokument 2.

angående Våningshus.

på matr.nr. 39 Prof. Dahlsgate, ½

Innlevert Attestert

GM/VH.

Ad: 39 Prof. Dahlsgate, jnr. 3011/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75,76^{2} og 104^{5}

anbefales ikke innvilget.

Oslo helseråd den 7. desember 1936.

Efter bemyndigelse

Boligrådets påtegning meddeles.

Oslo 8/12 36.

Modd. 9/12-36.

D.627

V.d.i aud. bl. 27.

Oslo 11/12.36.

bl. 28.

" 29 brandstyrets bek.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo 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 boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0191/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Professor Dahls gate 39A 0353 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 280 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no