NORDVIK

Professor Dahls gate 39B

2 soverom | 65 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Professor Dahls gate 39B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
95	Nabolagsprofil
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.08.2026









Nøkkelinformasjon

Pen 3-roms hjørneleilighet. Peis, balkong og nytt bad. Parkering*. Heis i nabooppgang. Ikke dok. avgift.

Prisantydning	**7 500 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**7 628 234,-**
Fellesgjeld	**113 584,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 405,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1948**
Eierform	**Aksje**

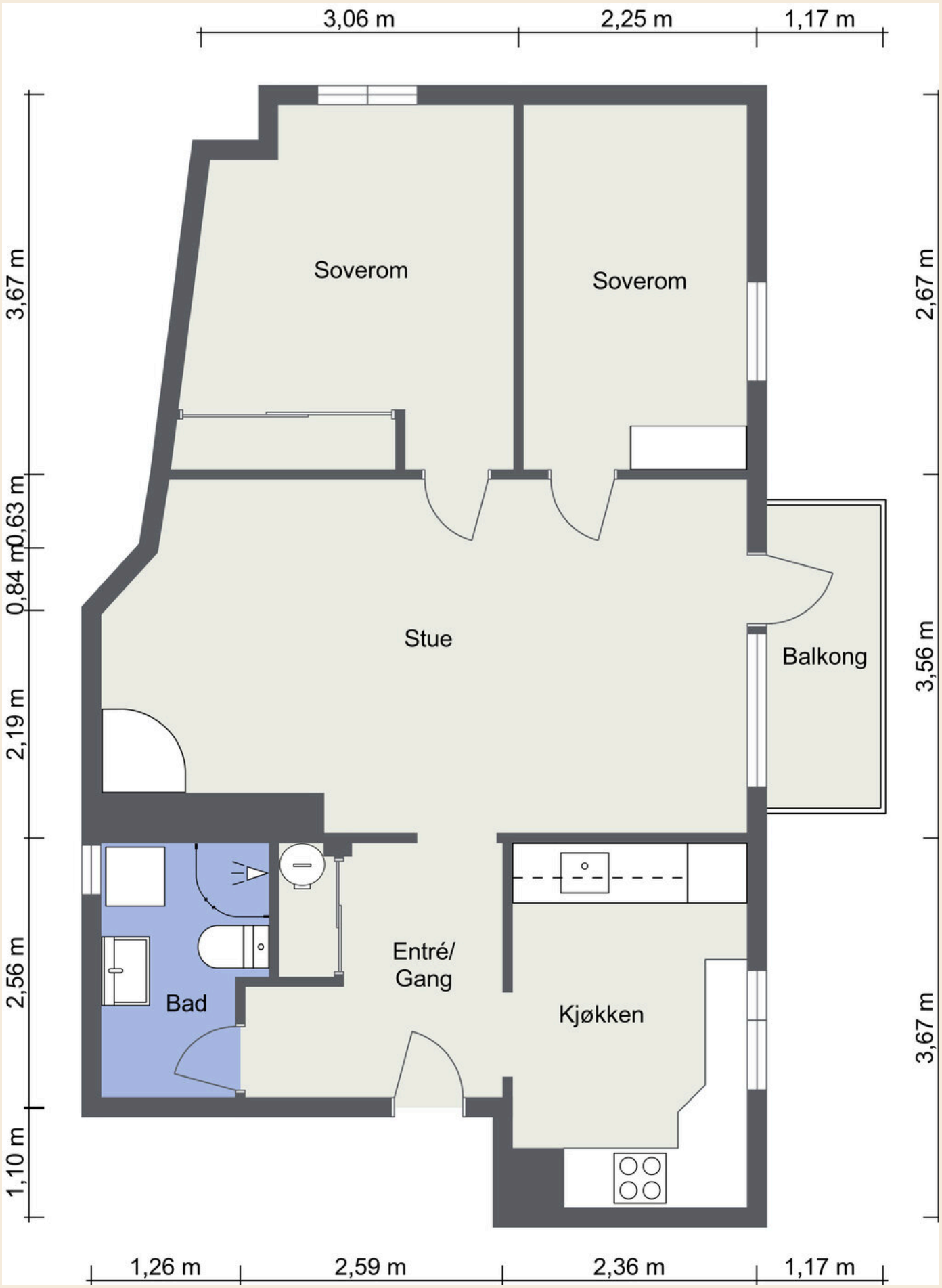
Kort fortalt

Velkommen til en pen 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet ved Vestkanttorget. Flott lokasjon i krysningen mellom Briskeby og Majorstuen. Leiligheten er godt vedlikehold og fremstår pen, rom for rom.

Kort oppsummert:
-Hjørneleilighet i toppetasje
-Skjermet, rolig og usjenert beliggenhet
-Heis i nabooppgang, adkomst gjennom loft ved bruk av denne
-God planløsning, romslige soverom
-Stue med (lukket) peis
-Balkong mot åpent gårdsrom
-Nytt bad i 2025
-Skyvedørsgarderober i soverom og entré
-*P-plasser i bakgård (1 ledig fra 01.01.27)
-Loftsbod og kjellerbod
-Gode vedlikeholdstiltak utført i gården, herunder omlegging av yttertak i 2000, fasadeoppussing/balkonger i 2015, vinduer fra 2014 og avløpsrør/inngangsdører i 2026.

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm











Spisestue ved utgang til balkong





Del av stuen er en opplagt plassering for en spisestue

Stue med pent gulv og pent malte overflater



Stuen ligger i senter av leiligheten, takhøyde 2,66 m.





Stuen er et meget trivelig rom, med peis og gode møbleringsmuligheter

Lun og hyggelig del av stuen, med sofakrok, peis og TV-titting























Soverom nr. 2 er også av god størrelse





En trivelig arbeidsplass, moderne vinduer

Begge soverommene har skyvedørsgarderobe



Hovedsoverommet er av god størrelse





Usjenert plassering, hyggelig utsyn mot åpent kvartalsvis gårdsrom

Begge soverom med adkomst fra stuen



Enkelt stukkatur





Detalj spisestue

Detalj bad



Vestkanttorget og Professor Dahls gate 39 A + B





Vestkanttorget

Vestkanttorget og Professor Dahls gate 39 A + B



Lørdager er fast dag for det kjente bruktmarkedet på Vestkanttorget





Frognerparken (Vigelandsparken) er en naturlig del av nærmeste nabolag

Utenfor hovedinngangen til Frognerparken går Kirkeveien, hvor også Professor Dahls gate ender



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0220/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Hannah Ying Kvarme
Lilly Shiyu Kvarme

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)
113 584,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 613 584,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje/Urådighetsgebyr)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 628 234,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 637 734,- (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
5. uten heis (heis i A-oppgang kan benyttes)

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré/gang. Bad/WC. Kjøkken.
2 soverom. Stue med utgang balkong.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong fra stue.

Boderr:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod 3,4 kvm og loftsbod 2,4 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Aksjelaget har fellesvaskeri, 2 garasjer og 5 biloppstillingsplasser.

Solforhold
Boligen er en hjørneleilighet med yttervegger mot nord og øst. Selger opplyser sol frem til ca. kl. 14-15.

Innhold
5. etasje, BRA-i 65 kvm: Entré/gang. Bad/WC. Adskilt kjøkken. 2 soverom. Stue med peis og balkong (3 kvm).

Loftsbod og kjellerbod.

Standard
Boligen holder normal til god standard. Gulv og overflater i oppholdsrom fremstår som ok malt/pent brukt. Kjøkkeninnredning er fra både 2022 og noe eldre. Integrerte hvitevarer. Vinduer/balkongdør er skiftet, delvis datert 2014 (kan ha sammenheng med oppussing fasade). Badet er totalrenovert i 2025, byttet varmtvannsbereder samtidig. Automatsikringer. Inngangsdører, callingsystem og avløpsrør er planlagt skiftet/renovert i 2026 (felleskostnader allerede økt med 4 % i sommer). Alt i alt en super leilighet, der eventuell småoppussing eventuelt kan skrinlegges eller foretas som finjusteringer her og der.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrader.

Parkering
Aksjelaget har for utleie til beboerne 5 utendørs P-plasser og 2 garasjeplasser. Én P-plass blir ledig fra 01.01.2027 og det har historisk vært relativt lav interesse for disse. Kr. 654,- pr. mnd. Forøvrig gateparkering etter gjeldende regler, dessuten beboerparkering.

Modernisering og påkostninger
Totalrenovert bad i 2025, varmtvannsbereder byttet samtidig.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen som omhandler nytt bad.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring. Avvik oppstår når alt elektrisk arbeid etter 1999 ikke kan dokumenteres eller har samsvars-erklæring, hvilket ikke er uvanlig for bruktbolig. Utvidet el-sjekk ved kjøp/overtagelse av bruktbolig anbefales på generelt grunnlag.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgs-oppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Bygg og Rehab AS, full renovering av bad, samt bytte av varmtvannsbereder juli 2025.
1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Bygg og Rehab AS, juli 2025.
1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Bygg og Rehab AS, juli 2025.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Avløpsrør i gården renovert.
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner f.eks. oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Nei, vet ikke.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje og/eller er det synlige skader?
Ja. Var noen vanndråper i tak i det lille soverommet i 2024. Gården/styret ble informert og konkluderte med at vannet kom fra loftet (åpent vindu?), det har ikke vært noe synlig siden.
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk e.l.?
Ja. Har vært tette avløpsrør i kjøkken, dette er utbedret.
23. Vet du om det er utført arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad e.l.?
Ja, takstrapport i 2023.

Bygningssakkyndig
Pål Morten Pedersen

Byggemåte
Kvartalsvis bygård fra ca. 1948, oppført over 5 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Heis i A-oppgangen. Flat tomt, asfalterte utearealer med kjøreadkomst til biloppstillingsplasser og garasjenedkjøring (2 garasjer i kjeller). Bodarealer i kjeller og loft. Gården har 2 oppganger, hvor boligen i B-oppgangen har adkomst fra skjermet, åpent indre gårdsrom. Støpte trapper i felles oppgang. Bærende konstruksjon i murverk og for fasader, yttervegger pusset og malt. 2015: Fasader og balkonger renovert. Tilnærmet flatt yttertak, ifølge styret renovert i år 2000. Boligen har moderne vinduer, pen kjøkkeninnredning og nytt bad fra 2025. Automatsikringer og ny varmtvannsbereder 2025. Aksjelaget har hatt tak- og fasaderenovering i 2000 og 2015. Nylig er det gjort låneopptak og justering av felleskostnader for utføre renovering av avløpsrør, samt å bytte inngangsdører og callingsystem.

For utfyllende teknisk standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport. Tilstandsrapporten definerer tilstandsgradene:
TG0 (nytt, tilnærmet nytt under 5 år med dokumentasjon),
TG1 (normal slitasje eller tilnærmet nytt uten dokumentasjon på faglig god utførelse),
TG2 (avvik som kan kreve eller ikke krever umiddelbare tiltak, ikke funksjonssvikt, som regel slitasje/alder) og
TG3 (store eller alvorlige tiltak som krever tiltak straks eller innen kort tid, ofte påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd).
Alvorlige TG-grader (3 og 2) skal fremheves i salgsoppgaven.

For boligen, TG3: Ingen
For boligen, TG2 (1 stk.):
- Bad/våtrom. Nytt, men kun med naturlig ventilasjon. TG2 omhandler kun ventilasjon på badet, ikke selve badet (TG1).

Lovlighet/HMS.
Kommenterer avvik fra dagens byggekrav som ikke innebærer direkte ulovligheter, men kommentarer/anbefalinger:
- Høyde rekkverk balkong. Dagens krav om 100 cm høyde rekkverk avviker (95 cm).

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

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

innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksje-selskap. 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
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med nye panelovner i 2024.
Gulvvarme i nytt bad fra 2024. Peis med peisinnsats.

Informasjon om strømforbruk
Elvia opplyser et stipulert strømforbruk på ca. 11.000 kWh, basert på dagens beboer/strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 405,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask, TV-anlegg/bredbånd, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, felles forsikring, strøm/oppvarming fellesarealer, drift og løpende, normalt vedlikehold, forretningsførsel OBOS, betjening andel fellesgjeld (kapitalkostnader 1.143,-).

Andre utgifter
Ny eier må være forberedt på løpende utgifter til:
-Felleskostnader (nylig økt med 4 %)
-Innboforsikring
-Strøm
-Normalt løpende mindre vedlikehold av egen bolig.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 575 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 300 000,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett/bredbånd inngår i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Professor Dahls gate 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. Selskapets aksjekapital er på kr. 104.000,- fordelt på 208 aksjer à kr. 500,-.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Ingen intern eller annen form for forkjøpsrett.

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.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 113 584,-pr. 06.08.2026
Avdrag: Kr 286,-
Rentekostnader: Kr 857,-

Lån 1 OBOS-banken:
Annuitetslån
Flytende rente 6,55 %
Restsaldo kr. 1.377.100,-
Andel for boligen kr. 60.745,-
Innfrielse 2034

Lån 2 OBOS-banken:
Annuitetslån
Flytende rente 6,55 %
Restsaldo kr. 1.197.880,-
Andel for boligen kr. 52.839,-
Innfrielse 2056

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felles-kostnader. 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, dog er denne øket senest juli 2026.

Fellesformue
Kr 30 838,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsberetning for 2025 viser et negativt årsresultat på kr. 2.689,- mot budsjettert negativt årsresultat på kr. 214.600,-. For 2026 er det budsjettert med negativt årsresultat kr. 102.655,-. Boligaksjeselskapet opptok i juni/juli kr. 4.000.000,- i lån som ledd i vedlikeholdstiltak som primært omhandler rørrenovering, raparasjon yttertak og nye inngangsdører begge oppganger. Felleskostnadene økte 01.07.26 med 4 %.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes normal dugnadsplikt, 1-2 ganger årslig.

Dyrehold
Tillatt med styrets tillatelse.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 77567506

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 769 kvm (Eiertomt)
Eiet, flat tomt med asfaltert innkjøring til adkomst for 39 B, til biloppstillingsplasser og til åpent gårdsrom med vegetasjon mot nabogårder. Tomten er avgrenset mot fortau i gate og til asfaltert areal i gårdsrommet.

Adkomst
Boligen har enkel gang- og kjøreadkomst til fortau og asfaltert, åpen bakgård. 2 garasjer, 5 biloppstillingsplasser (1 ledig fra nyttår). Heis i A-oppgangen kan benyttes.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Professor Dahls gate 39 ligger sentralt og attraktivt til ved Vestkanttorget. I nærmeste nabolag finnes Majorstuen med Bogstadveien, Frognerparken og selve Vestkanttorget med sitt lørdagsmarked, lekeplass og barnehage. Kort gang- og sykkelavstand dekker store deler av Majorstuen, Uranienborg, Briskeby og Frogner - med alt av butikker spisesteder og utesteder. Dessuten diverse parker og de fleste typer av offentlig kommunikasjon. Aksjelaget har oppgang A mot gaten og denne oppgang B med adkomst og leiligheter mot kvartalsvis åpent og rolig gårdsrom.

Bebyggelse
Kvartalsvis bygårdsbebyggelse fra ulike byggeperioder. Også noe frittliggende bebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Midt på Majorstuen er offentlig kommunikasjon god. Buss-, trikke- og T-banelinjer over Majorstuen, Kirkeveien, Frogner og Briskeby.

Skoler og barnehager
Det er godt utvalg med barnehager i aller nærmeste nabolag. Barneskoler er Majorstuen og Uranienborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Eneste ferdigattest ('Expeditionsdokument') som er å oppdrive for adressen er datert juni 1936, mens byggeår og tegninger dateres til 1948.
Dagens rombruk/rombenevnelser stemmer overens med det som er revidert/byggemeldt/godkjent 1946-48. Tegningene benevner 2.-5. etasje.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til 'Boliger med tilhørende anlegg' etter reguleringsbestemmelser S-2255 av 1977, endret/erstattet av reguleringsbestemmelser S-2937 av 1987. Etter vedtak av 23.09.2015 er tidligere reguleringsbestemmelser erstattet av 'Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn'.

Bo- og driveplikt, odelsrett
Det er ikke bo- eller driveplikt for eiendommen, ikke odel.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende eldre 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

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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.

Verdimessig ligger boligen i grenseland til å utløse noe/lav eiendomsskatt. Denne tillegges eventuelt felleskostnadene de 4 gangene i året hvor aksjelaget kreves for eiendomsskatt. Eiendomsskatt utløses ved verdi fra ca. 7,25 mill. I 2026 vil en bolig til eksempelvis verdi 7,5 mill. få eiendomsskatt kr. 595,- pr. år eller ca. kr. 149,- pr. kvartalsvis innkreving. Eiendomsskatt under kr. 300,- p.a. innkreves ikke.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 70 322,-
Finn.no Blink (ekstra trykk finn.no) kr. 9 900,-
Grunnpakke leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
- Rabatt stylistkonsultasjon kr. 1 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg veiledning fra boligstylist inkludert kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 134 047,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. august 2026

Ansvarlig megler
Kim Gjelseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 934 97 997

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Professor Dahls gate 39 B 0353 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1948
BRA:	70 m^2
BRA-i:	65 m^2
Rapportdato:	11.8.2026 (Gyldig til 11.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	18	1	0	0

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/wc - Ventilasjon	TG 2 pga: Badet har kun naturlig ventilasjon.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.8.2026	**11.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Hannah Ying Kvarme, Lilly Shiyu Kvarme**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**
Firma: **Vannmannen AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Gjensidige**

Telefon: **90844088**
Epost: **pmp@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

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

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

Byggeår: **1948**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Briskeby/Uranienborg, mellom Vestkanttorvet og Uranienborgparken. Det er kort vei til Frognerparken, Uranienborgparken og Slottsparken. Det er nærbutikk like ved, samt kort vei til Majorstuen, offentlige kommunikasjoner, hyggelige kaféer, skole, barnehager og forretninger av ulike slag.

Bygårdkompleks oppført i ca. 1948. Det er adkomst til felles trappegang via skjermet, men åpent indre gårdsrom. Støpte trapper i fellesgang.

Flat tomt med opparbeidet og asfaltert gårdsrom. Gårdsrommet benyttes bl.a. til parkering

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Varmekabler i gulv på badet. For øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Parkering i bakgård etter ansiennitet.

Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig pusset og malt. Malt panel i balkongområdene. 2015: Fasade og balkonger rehabilitert (pusset og malt).
Tilnærmet flatt tak. Taket ble rehabilitert i 2000 ifølge styret.
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**70**	**65** Romfordeling: Entre, bad/wc, kjøkken, stue, 2 soverom.	**5** Romfordeling: Kjellerbod og loftsbod.	**0**	**3**
Totalt m²	**70**	**65**	**5**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 2,4 kvm og kjellerboden oppmålt til ca. 3,4 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Østvendt balkong i murkonstruksjon på ca. 3 m2 med utgang fra stuen. Det er sluk i gulvet. Høyden på rekkverket er 95 cm.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Østvendt balkong i murkonstruksjon på ca. 3 m^2 med utgang fra stuen, med sluk i gulvet og rekkverkshøyde på 95 cm. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens anbefalte krav, hvilket kan innebære en sikkerhetsmessig vurdering, men samsvarer med byggeårets standard.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse	
4. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Leiligheten har lyd- og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås. Vinduer og dører er skiftet etter opprinnelig byggeår. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ikke avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er yngre enn 35 år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	Betongdekke

Etasjeskillere i betong.

Resultat skjevhetsmåling

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på leilighetens bredde på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillere er utført i betong. Ved måling med nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik over leilighetens bredde på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Skjevhetene vurderes som normale for byggeåret og medfører ikke behov for utbedring, men kan gi visuelle utslag i overflater og ved plassering av møbler.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Ja

Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra feievesenet med tilsynsdato i 2025.

Branntilsynet anbefalte å åpne balkongdør ved bruk av peisen for å få bedre trekk i peisen.

Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?	Nei

Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten

6.5 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Hvit kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.
Vaskekum nedfelt i tre benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt. TG 2

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

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet har hvit innredning med folierte, glatte fronter, integrerte hvitevarer og vaskekum nedfelt i benkeplate av tre. Innredningen fremstår normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning. Kjøkkenet mangler lekkasjestopper i benkeskapet og komfyrvakt. Manglende slike sikringstiltak innebærer økt risiko for henholdsvis vannskade ved lekkasje og brann ved bruk av komfyren, og ettermontering bør vurderes.

Type avtrekk	**Annet**

Det er en avtrekksvifte, enten med kullfilter eller med avtrekk ut til yttervegg. Det er en synlig spirokanal (avtrekkskanal) inni stålhetten. Det er lufteluke i yttervegg/fasade men det er ikke mulig å konstatere om avtrekksluften (og ventilasjonskanal) er ført frem til lufteluke.

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

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet har avtrekksvifte i form av stålhette, enten med kullfilter eller med avtrekk ut til yttervegg. Det er observert en synlig spirokanal inni stålhetten samt lufteluke i yttervegg/fasade, men det har ikke vært mulig å konstatere om avtrekksluften er ført frem til lufteluken. Det er for øvrig ikke registrert avvik på avtrekket.

6.6 Lovlighet / HMS

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

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret - 16/6-1931. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen. Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Avløpsrørene er rehabilitert med innvendig strømpe i regi av aksjelaget.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast og støpejern, og deler av de innvendige avløpsrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Det er tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappestedene. Rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.8 Vannledninger — TG-1





Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskapet er plassert i garderobeskapet i entreen.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Stoppekranen er innenfor luke i sjakt i gang.	

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

Oppsummering **TG-1**

Vannledninger er utført med rør-i-rør-system i plast, og rørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Fordelerskap er montert og plassert i garderobeskapet i entreen, og stoppekran er tilgjengelig innenfor luke i sjakt i gangen. Det ble ikke registrert redusert vanntrykk ved samtidig tapping, manglende isolering eller avvik ved fordelerskap. Vannledningsanlegget vurderes å ha normal funksjon.

6.9 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

Elvia utførte kontroll på elektriske anlegg 12.07.2023 ifølge tidligere eier. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik (dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt). Det ble anmerket at det mangler bruksanvisning for jordfeilautomat.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang og er utstyrt med automatsikringer. Ifølge tidligere eier utførte Elvia kontroll av det elektriske anlegget 12.07.2023, uten at det ble registrert avvik. Det ble kun anmerket at bruksanvisning for jordfeilautomat mangler. En slik kontroll gir likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

6.10 Varmtvannsbereder TG-1

Plassering bereder	**Varmtvannsbereder fra 2025 på 120 liter (2 kW effekt) plassert skyvedørsgarderobe i entréen/gangen.**
Fundament	**Plassert på hylle i garderobeskap i entre.**
Årstall	**2025**
Størrelse	**Ca. 120 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**

Det er synlig lekkasjestopper (blå magnetventil) på vannrørene i garderobeskapet.

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Berederen er fra 1997.

Oppsummering	TG-1
Bereder er plassert i tørt rom, og er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.	

6.11 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det er luftespalte i vinduer og lufteventil i yttervegg.	

Oppsummering	TG-1
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon, med luftespalter i vinduer og lufteventil i yttervegg. Dette er en ventilasjonsløsning som er vanlig for byggeåret, og det er ikke registrert avvik.	

6.12 Våtrom: Bad/wc TG-2



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er rehabilitert/pusset opp i 2025.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis, Malt overflate
Det er fliser på veggene, malte takoverflater.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Veggene på badet har flisoverflate, og takflaten er malt. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fugene, og det ble ikke påvist bom bak flisene ved kontroll. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Det er fliser på gulvet med varmekabler.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Det er en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Dette er innenfor dagens krav.	

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

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Gulvet har flisbelegg med varmekabler. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk er tilfredsstillende, med en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren, noe som er innenfor dagens krav. Det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**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 membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har plastsluk og smøremembran under flis med dokumentert utførelse. Det er tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon av sluk, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er ivaretatt. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade. Membran/tettesjikt vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.

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 sanitærutstyr **TG-1**

På badet er det montert servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt, og det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Innebygd sisterne har drenering av eventuelt lekkasjevann. Bygningsdelen fremstår uten avvik av betydning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Det er naturlig ventilasjon på badet. Det er tilluft ved døren.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badet har naturlig ventilasjon med tilluft ved døren. Det er ikke påvist avvik ved kontroll med papirark eller røykampulle.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere en elektrisk avtrekksvifte på badet.

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

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er utført fuktsøk med indikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da alle vegger mot våtrommet er utført i mur/betong og hulltaking derfor ikke er mulig.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**
Det er fremlagt dokumentasjon fra utførende håndverkere.	

Oppsummering dokumentasjon **TG-1**

Det er fremlagt dokumentasjon fra utførende håndverkere for arbeidene på badet.

6.13 Gulv TG-1

Beskrivelse

Det er parkett på gulvene, fliser i entre.

Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

Er det registrert avvik?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Gulvene har parkett, med fliser i entré. Overflatene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder. Det er ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.	

6.14 Vegger TG-1

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1
Veggoverflatene er malte og slette. Overflatene er pusset opp og malt i nyere tid og fremstår som godt vedlikeholdt. Det er ikke registrert avvik.	

6.15 Tak TG-1

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 266 cm og 244 cm.

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1
Takoverflatene er malte og fremstår som pusset opp og malt i nyere tid, og er godt vedlikeholdt. Registrert takhøyde er henholdsvis 266 cm og 244 cm. Det er ikke registrert avvik.	

6.16 Innerdører TG-1

Beskrivelse

Det er eldre malte trefyllingsdører.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1
Det er eldre malte trefyllingsdører. Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder. Det er ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.	

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øystein Hedenskou Kvarme	9578-5990-4-3032200	2026-08-10 14:24:53

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. aug. 2026

Oppdragsnummer
56-0220/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Professor Dahls gate 39B, 0353 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Hannah Ying Kvarme, Lilly Shiyu Kvarme

Fullmektige
Øystein Kvarme for Hannah Ying Kvarme, Lilly Shiyu Kvarme

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. januar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Hannah Ying Kvarme, Lilly Shiyu varme

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Rehab AS, Full renovering av bad, samt bytte av varmtvannsbeholder Juli 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Rehab, Juli 2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Rehab, Juli 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør i gården renovert

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Var noen vanndråper i tak i det lille soverommet i 2024. Gården/ styret ble informert og konkluderte med vannet kom fra loftet (åpent vindu?), det har ikke vært noe synlig siden.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: på soverom kan gulv være noe skjeve, se takstrapport

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

Ja

Beskriv: Har vært tette avløpsrør i kjøkken, dette er utbedret.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2023

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0220/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Øystein Hedenskou Kvarme	**2026-08-10**

Identifikasjon

Øystein Hedenskou Kvarme

Signicat

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

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Kim Gjelseth
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: k.gjelseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0220/26 . Vår ref.: 5657-1-19 Dato: 06.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Professor Dahlsgate 39 As
Organisasjonsnr:	929532139
Aksjonær:	Kvarme, Hannah Ying
Medaksjonær:	Kvarme, Lilly Shiyu
Leilighetsnummer:	19
Aksjeboenhetsnumer:	00021
Adresse:	Professor Dahls Gate 39 B, 0353 OSLO
Aksjenummer:	171
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.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:	6,55%
Restsaldo:	1 377 100,00
Innfrielsesdato:	30.09.2034
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank: **OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98208750267
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo:	1 197 880,00
Innfrielsesdato:	30.05.2056
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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: 4 405,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 405,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 403,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 557,-
Annen formue:	30 838,-
Gjeld:	63 992,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207400963
Restsaldo:	60 745,11
Kapitalkostnader:	804,19
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208750267
Restsaldo:	52 839,55
Kapitalkostnader:	338,55
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 113 584,66,-, 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: 22 86 58 34.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger 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/Minh Hoang Nguyen, 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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
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

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
I PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

Møtedato: 10.02.2026
Møtetidspunkt: 19.00
Møtested: Cochs Pensjonat, Parkveien 25, Oslo

Til stede: 9 aksjonærer med 116 aksjer og 1 aksjonær med 10 aksjer representert ved fullmakt, totalt 10 aksjonærer som representerte 126 aksjer.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av styreleder Minh Hoang Nguyen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble foreslått Kine S. Arnestad.

Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse avkrysset navne/-fremmøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Det ble registrert totalt 10 aksjonærer som reprenterte126 aksjer.

Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne**
Som protokollfører ble foreslått Kine S. Arnestad.
Som protokollvitne ble foreslått Henrik Lous.

Vedtak: Valgt

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

Det fremkom innspill fra eier av lnr.12 Rørbakken/Sundvall og krav til protokolltilførsel. Protokolltilførselen ble levert møteleder og medtas som vedlegg til protokollen.

Vedtak: Møteinnkallingen ble godkjent.

---

5. **Aksjekapitalforhøyelse knyttet til tidligere tjenesteleilighet**
Saksfremstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Styrets innstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen, med oppsummering for vedtak som følger:

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å formalisere aksjekapitalutvidelsen slik det er foreslått og at Mads Frostholm Nygaard holdes økonomisk skadesløs.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

6. **Endring av vedtekter som følge av sak 5**
Saksfremstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Styrets innstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.
a) I overensstemmelse med kapitalforhøyelsen omtalt ovenfor, foreslås det at generalforsamlingen vedtar endringen i vedtektenes § 2-1 (1):
"Selskapets aksjekapital er på kr. 104.000 fordelt på 208 aksjer à kr 500,-"

b) I tillegg er det nødvendig å slette vedtektenes §2-1 (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.*

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar endringer i vedtektene slik det fremgår av forslaget

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

7. **Vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter – samlet oversikt og prioritering**
Representanter fra aktuelle leverandører for avløpsrør og kaldtvannsledninger møtte til dette punktet og besvarte spørsmål

Saksfremstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Styrets innstilling:
- Rehabilitering av avløpsrør gjennomføres sommer 2026
- Det innhentes tilbud på nødvendig utbedring av taket. Forutsatt at kostnadene ikke overstiger 1 million kroner anses dette tiltaket som godkjent.
- Nye ytterdører anskaffes og låssystemet skiftes

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling til gjennomføring av vedlikeholds-/utbedringsprosjekter godkjennes

Eiere av lnr. 12 har etterlyst utsending av tilbud.
Det fremkom enighet om at de valgte tilbudene fremlegges for aksjonærene.

Videre fremkom enighet om at styrets innstilling og forslag til vedtak, presiseres med at styret gis fullmakt til å innhente tilbud og velge leverandører.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

8. **Finansiering**
Saksfremstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Styrets innstilling:
- Det tas opp et lån på kr 4.000.000 med startdato 1.7.2026
- Løpetid er 30 år, ingen avdragsfrie terminer
- Fra samme dato økes felleskostnadene med 4 %.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner låneopptak og økning i felleskostnader tråd med styrets innstilling.

Det ble presisert at låneopptaket på kr 4.000.000,- er en refinansiering som inkluderer eksisterende lån og nytt låneopptak. Eksisterende lån utgjør per dags dato kr 1.440.536,-,

Avstemmingen ga 101 stemmer for og 25 blanke.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

Møtet ble hevet kl. 21.00 Protokollen signeres av

Kine S. Arnestad /s
møteleder/protokollfører

Henrik Lous /s/
protokollvitne

Forslag til vedtak fra aksjonærene Rørbakken og Sundvall

Alt 3: Følgende mindretallserklæring bes protokollført ordrett

"Vi, Knut Rørbakken og Marianne Sundvall, aksjonær som eier mer enn 10 prosent av aksjekapitalen, fremsetter herved formelt krav om ekstraordinær generalforsamling for behandling av sak 7 og sak 8. Vi ber om at kravet protokollføres, og at styret innkaller i samsvar med kravet."

Protokoll til årsmøte 2026 for PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

Organisasjonsnummer: 929532139
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 09:00 til 17. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17- tilsvarende 183 aksjer.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Minh Hoang Nguyen er valgt.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15- tilsvarende 158 aksjer
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2- tilsvarende 25 aksjer
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> Forslag til vedtak:
> Henrik Otto Lous og Mads Frostholm Nygaard er valgt.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15- tilsvarende 158 aksjer
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2- tilsvarende 25 aksjer
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 16- tilsvarende 158 aksjer
Antall stemmer mot vedtaket: 1- tilsvarende 25 aksjer
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres mot egenkapitalen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13- tilsvarende 142 aksjer
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4-tislvarende 41 aksjer
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Etter ordinær generalforsamling i 2025 fortsatte eksisterende styre i sine funksjoner til 1.11.2025, da ekstern styreleder tiltrådte. Tidligere leder har etter samme dato vært ordinært styremedlem, ett nytt medlem kom inn og ett medlem gikk over i rolle som varamedlem. Ved en forglemmelse ble det ikke fremmet sak om honorar for perioden juni-november. Det foreslås et samlet honorar på kr. 45 000 for hele perioden til avtroppende og påtroppende leder/medlemmer.

Dette omfatter ikke honorar til ekstern styreleder, som behandles særskilt og allerede er fastsatt gjennom eget vedtak på den ekstraordinære generalforsamlingen avholdt 28. oktober 2025.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 45 000, for styreperioden 2025/26.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 45 000 kr

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11- tilsvarende 122 aksjer
Antall stemmer mot vedtaket: 2- tilsvarende 30 aksjer
Antall blanke stemmer: 4- tilsvarende 31 aksjer
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Nedenfor følger informasjon om de ulike vervene etter det ekstraordinære årsmøtet som ble avholdt 28. oktober 2025:

- Styreleder Minh Hoang Nguyen valgt for 2 år (2025-27)
- Styremedlem Wenche Lillevik, valgt for 2 år (2025-27)
- Styremedlem Kai Sølve Urke, valgt for 1 (2025-26)
- Varamedlem André Næss, valgt for 2 år (2025-27)
- Styremedlem Sebastian Kvarme var ikke på valg i 2025.

I denne generalforsamlingen skal det velges to styremedlemmer for 2 år.

Styrets innstilling til aktuelle kandidater følger under.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Sebastian Erik Sundberg Kvarme (12 stemmer)
Kai Sølve Urke (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sebastian Erik Sundberg Kvarme
Kai Sølve Urke

7. ROS-analyser VVS

Fremmet av: Knut Rørbakken

Beslutningsgrunnlaget styret la frem for ekstraordinær generalforsamling 10.2.26 inneholdt vesentlige feil og mangler. Blant annet hevdet styret at det historisk ikke hadde forekommet lekkasjer fra trykksatte vannrør i gården.

Under ekstraordinær generalforsamling ble det påvist og dokumentert fra aksjonærenes side at dette var feil. Det har forekommet flere slike lekkasjer over tid, og noen av dem har forårsaket svært store skader og kostnadsmessige konsekvenser (millionbeløp).

På forespørsel fra aksjonærene på ekstraordinær generalforsamling bekreftet leverandøren som har hatt ansvaret for VVS forprosjekt at deres risikovurdering hadde sett ganske annerledes ut dersom de hadde fått denne informasjonen fra styret. Vann under trykk utgjør et vesentlig større skadepotensial enn eventuelle lekkasjer fra avløpsrør.

Feil i fremlagt beslutningsgrunnlag kan medføre at vedtak kan kjennes ugyldige etter Aksjeloven § 5-22.

For å sikre aksjonærenes verdier og skape et korrekt bilde av risikoen for ytterligere vannskader fra trykksatte vannrør bør det derfor utarbeides en faglig forsvarlig og korrekt risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).

Styrets innstilling
Styret viser til vedtak fattet på ekstraordinær generalforsamling i februar 2026, hvor risikoen ved å ikke skifte KV-ledninger ble tatt opp, og mener for øvrig at sakens fremstilling ikke er korrekt. Styret anbefaler derfor at forslaget forkastes.

> Forslag til vedtak:
> Styret må snarest legge frem for aksjonærene den ROS-analysen som ble lagt til grunn for beslutning om kun å utbedre avløpsrørene ifbm beslutninger fattet på ekstraordinær generalforsamling 10.2.26. Dersom slik ROS-analyse ikke finnes, må styret forklare og begrunne dette overfor aksjonærne.
> Styret må sørge for at det snarest utarbeides en faglig forsvarlig og korrekt ROS-analyse for trykksatte vannrør, herunder også forgreninger inn i de enkelte boenheter.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7- tilsvarende 81 aksjer
Antall stemmer mot vedtaket: 5- tilsvarende 70 aksjer
Antall blanke stemmer: 5- tilsvarende 32 aksjer
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Ulovlig skilting om videoovervåking

Fremmet av: Knut Rørbakken

Ved inngangsdøren til oppgang B henger det et skilt som viser at området er under videoovervåking. Skiltet har hengt der i flere år. Det har vært dialog mellom styret og aksjonærene om dette tidligere, men styret har ikke villet demontere skiltet, og har vist til at det ikke er forbudt å skilte på den måten.

Det er et styremedlem (varamedlem) som har montert skiltet i oppgang B. Vedkommende hang også opp tilsvarende skilt ved oppgang A i 2017, men etter krav fra aksjonærene ble skiltet den gang fjernet.

I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking av fellesområder (i tillegg til å oppfylle kravene i personvernforordningen) være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen. (Datatilsynet)

Personopplysningsloven sier følgende: Når kameraovervåking vil være i strid med personvernforordningen eller loven her, er det heller ikke tillatt å benytte uekte kameraovervåkingsutstyr eller ved skilting, oppslag eller lignende gi inntrykk av at kameraovervåking finner sted. (§ 31.Uekte kameraovervåkingsutstyr mv.)

Styrets innstilling
Styret pålegges å demontere skiltet.

Forslag til vedtak:
Skilting som indikerer at det forekommer kameraovervåking i oppgang B demonteres og fjernes. Styret må påse at ikke tilsvarende ulovlige tiltak forekommer igjen. Dersom noen skulle ønske kameraovervåking i gården må dette behandles korrekt i henhold til Datatilsynets og lovverkets føringer.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10- tilsvarende 136 aksjer
Antall stemmer mot vedtaket: 2- tilsvarende 20 aksjer
Antall blanke stemmer: 5- tilsvarende 27 aksjer
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Utbedring av tørkeskap

Fremmet av: Knut Rørbakken

Etter dugnad i gården fikk styret 15.5.25 rapport fra aksjonærene om tilstand og utbedringsbehov i tørkeskapene i fellesvaskeriet. Blant annet gjelder det utdaterte og ødelagte elektriske installasjoner som kan utgjøre brannfare. Styreleder bekreftet mottak av meldingen og at dette skulle settes på styrets tiltaksliste. Siden har ingenting skjedd.

Vi viser i denne sammenheng til Internkontrollforskriften og Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og styrets ansvar for at fellesarealer og installasjoner er i forskriftsmessig stand.

Styrets innstilling
Dette er ingen sak til generalforsamling, styret vil følge opp saken som en del av driften.

Forslag til vedtak:
Styret må besørge at de påpekte feil og mangler i tørkeskapene utbedres snarest.

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 4- tilsvarende 66 aksjer
Antall stemmer mot vedtaket: 6- tilsvarende 70 aksjer
Antall blanke stemmer: 7- tilsvarende 47 aksjer

VEDTEKTER
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

org.nr. 929532139, vedtatt av
generalforsamling 23.05.2006
sist endret i ekstraordinær generalforsamling 10.02.2026

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

(3) 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.

(4) 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.

(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.

- 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.

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.

(2) Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmer og varamedlem er to år. Valg og funksjonstider skal organiseres slik at kontinuitet i styret sikres. Om nødvendig kan styremedlemmer velges for ett år.

(3) Avtale som inngås med ekstern styreleder skal godkjennes av generalforsamlingen. Her skal godtgjørelse framgå.

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

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
- 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.

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.

Dato for årsmøtet:
10. februar 2026 kl. 19:00, Cochs pensjonat, Parkveien 25 (nederst i Hegdehaugsveien).

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Aksjekapitalforhøyelse knyttet til tidligere tjenesteleilighet
6. Endring av vedtektene som følge av sak 5
7. Vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter – samlet oversikt og prioritering
8. Finansiering

Med vennlig hilsen,
Styret i PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5657
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Aksjekapitalforhøyelse knyttet til tidligere tjenesteleilighet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For en del år siden ble ett av forretningslokalene i første etasje bygget om til leilighet. Denne ble overtatt av ny eier første gang i november 2011. Vi har fremskaffet tidligere innkallinger/protokoller fra generalforsamlinger, og der fremkommer at det i 2011 ble vedtatt å selge denne leiligheten som frem til da hadde vært utleid gjennom Utleiemegleren. Blant annet for å finansiere vedlikehold og utbedringer av bygningsmassen.

Følgende vedtak ble fattet:

1. Styret gis fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil kr 3 500. ved utstedelse av inntil 7 aksjer à kr 500,- og innskudd på kr. 900,- per aksje.

2. Vedtektenes § 2-1 (1) endres til: "Selskapet aksjekapital er på kr. 104.000 fordelt på 208 aksjer à kr 500,-"

3. Styret gis fullmakt til å gjennomføre salg av leiligheten, herunder akseptere bud, inngå kjøpekontrakt og pantsette aksjene (som sikkerhet til eiendomsmegler).

4. Styret gis fullmakt til å fastsette andel fellesgjeld for leiligheten, samt fastsette fellesutgifter, begge basert på de samme prinsipper som ligger til grunn for gjeldende fordeling i selskapet.

En slik aksjekapitalutvidelse krever en del formell saksbehandling, primært ved at kapitalutvidelsen skal registreres i Brønnøysundregistrenes Foretaksregister. Dette er imidlertid ikke gjort, og det er ikke mulig å bringe på det rene om OBOS har fått beskjed om å gjennomføre denne kapitalutvidelsen eller om det er daværende styre som ikke har tatt initiativ til formell saksbehandling av denne kapitalutvidelsen. I og med at prosessen aldri ble gjennomført korrekt og i henhold til lovens krav, anses ikke kapitalutvidelsen som gyldig. Den eieren som i dag har leiligheten det gjelder, eier strengt tatt ingen aksjer. Vedkommende vil selvsagt bli holdt skadesløs, og vi ber derfor generalforsamlingen om å gjøre de vedtak som er nødvendige, som det fremkommer under.

Veldig kort om historikken: Det vi har klart å bringe på det rene, er at vedtekter fra 2013 sier at aksjekapitalen er kr 104.000 fordelt på 208 aksjer. Først i 2015 blir regnskapet (for 2014) som ligger på Brønnøysundregistrene åpenbart endret på dette punktet. I notene for regnskapet som ble sendt ut til aksjonærene står det angitt at aksjekapitalen er 100.500/201 aksjer. Det ser ut som at det omtrent på samme tid ble lagt inn nye aksjer i OBOS' systemer. Og våre vedtekter og regnskaper legger til grunn at aksjekapitalen i selskapet er 104.000 fordelt på 208 aksjer. Så langt er alt vel, inntil Brønnøysundregistrene i slutten av november 2025

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

Anne Birgitte Junge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

for 7 aksjer á NOK 500, til tegningskurs NOK 500 pr aksje, til sammen NOK 3 500. Tegningen skjer på de vilkårene som fremgår av denne protokollen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å formalisere akskjekapitalutvikelsen slik det er foreslått.

Sak 6

Endring av vedtektene som følge av sak 5

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ber generalforsamlingen om å vedta følgende endringer i vedtektene med 2/3 flertall:

Styrets innstilling

a) I overensstemmelse med kapitalforhøyelsen omtalt ovenfor, foreslås det at generalforsamlingen vedtar endringen i vedtektenes § 2-1 (1): "Selskapet aksjekapital er på kr. 104.000 fordelt på 208 aksjer à kr 500,-"

b) I tillegg er det nødvendig å slette vedtektenes §2-1 (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.*

Dette begrunnes med innskuddsbevis/obligasjoner som er knyttet til aksjer i boligaksjeselskap er dokumenter som behandles etter Gjeldsbrevlova (av 1939!). Dokumentene må oppbevares fysisk og må transporter es manuelt ved hver overdragelse. Innskuddsbevisene/obligasjonene er i utgangspunktet utstedt fordi aksjonærene tidligere har gitt et lån til boligaksjeselskapet og fått et innskuddsbevis/en obligasjon som sikkerhet for sitt lån. Eier av innskuddsbeviset/obligasjonen har i teorien et økonomisk krav som kan gjøres gjeldende. Som sikkerhet for samtlige innskudd er det tinglyst en pantobligasjon på eiendommens gårds- og bruksnummer. På bakgrunn av dette tilsier det at å opprette flere innskuddsbevis er omstendelig og tidkrevende saksbehandling, som medfører økte kostnader for selskapet da tinglyste obligasjonen må oppskrives. Det er heller ikke anbefalt å opprette flere dokumenter som må behandles etter en lov fra 1939. Styret ber om at generalforsamlingen vedtar å slette vedtektenes §2-1 (2). Dette medfører ingen endringer for de allerede eksisterende innskuddsbevisene, da behandlingen av disse reguleres av lov og ikke selskapets vedtekter.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar endringer i vedtektene slik det fremgår av forslaget

Sak 7

Vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter – samlet oversikt og prioritering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

kommer med melding om at det er avvik mellom aksjekapital og antall aksjer som er formelt registrert i Foretaksregisteret og det som fremkommer av vedtektene. Denne aksjeutvidelsen har åpenbart aldri blitt behandlet i BRREG/Foretaksregisteret.

Styrets innstilling

Vi har fått råd hos fra en fagansvarlig i OBOS som har kompetanse på boligaksjeselskap. Forslaget om forhøyelse av aksjekapitalen begrunnes med at dette er den praktiske måten å opprette aksjer på. Aksjekapitalforhøyelsen gjennomføres ved at det utstedes 7 nye aksjer hver pålydende NOK 500.

Det er ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for selskapet i tiden etter at siste årsregnskap ble avgitt pr. den 31.12.2024.

Aksjeloven fastslår at eksisterende aksjonærer har forkjøpsrett ved utstedelse av nye aksjer (emisjon). For at generalforsamlingen skal kunne gjennomføre en emisjon rettet mot aksjonærene som eier den aktuelle leiligheten, må de andre aksjonærene gi avkall på fortrinnsretten i denne emisjonen. Et slikt vedtak krever 2/3 flertall av antall avgitte stemmer og at disse representerer minst 2/3 av den aksjekapitalen de fremmøtte aksjonærer representerer.

Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar å rydde opp i feil knyttet til aksjer for den «nybygde» leiligheten som ble vedtatt solgt i 2011, ved å gjennomføre en korrekt aksjekapitalforhøyelse i henhold til aksjelovens og Brønnøysundregistrenes krav

Generalforsamlingen bes om å fatte følgende vedtak med mer enn 2/3 flertall:

a) Aksjekapitalen forhøyes med NOK 3 500 fra NOK 100 500 til NOK 104 000 ved utstedelse av 7 nye aksjer á NOK 500.
b) Aksjenes pålydende utgjør NOK 500 pr aksje.
c) Tegningskursen utgjør til sammen NOK 3 500, hvorav overkurs utgjør NOK 0. Det vil si at tegningskursen per aksje er NOK 500.
d) Aksjonærenes fortrinnsrett til tegning av aksjer fravikes, jfr. aksjeloven § 10-4 (1).
e) Aksjene tegnes med tegningsfrist 15.04.2026
f) Aksjene tegnes i generalforsamlingen av aksjonær Mads Frostholm Nygaard, egen tegningsliste som inntas i denne protokollen.
g) Aksjeinnskuddet utgjør totalt NOK 3 500 og skal gjøres opp ved innbetaling til selskapets konto nr 9820.17.81035. OBOS fakturerer aksjonæren for beløpet. Aksjeinnskuddet skal kunne benyttes av selskapet før kapitalforhøyelsen er registrert i Brønnøysundregistrene.
h) De nye aksjene gis alle rettigheter tilknyttet den boligen aksjene er koblet til umiddelbart etter oppgjør av aksjeinnskuddet, og aksjene gis rett til utbytte fra og med 2026.
i) Samlede utgifter ved denne kapitalforhøyelsen antas å utgjøre inntil NOK 30 000.

j) Det er ikke avgitt tegningsgarantier.

k) Vedtaket forutsetter 2/3 flertall.

l) Kapitalforhøyelsen skal snarest meldes til Foretaksregisteret, jfr aksjeloven § 10-9.

Aksjonæren signerer denne protokollen som bekreftelse på tegning av aksjene.

Aksjetegningen gjennomføres slik:

Jeg, Mads Frostholm Nygaard, tegner meg med dette som aksjonær:

Navn / Fødselsnummer / Aksjer som skal tegnes
Mads Frostholm Nygaard/ 061195 / 7 (leilighet nr 22)

Beskrivelse:
Eksisterende kobberledninger har aldringsrelaterte svakheter. Utskifting vil gi mer stabil og sikrere vannforsyning og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.

Det som er vurdert er å skifte ut de gjennomgående rørstammene, til første T-koblinger som fører vann til hhv bad og kjøkken. Vannrør til kjøkken og dels til bad i A-oppgangen er bygget inn i konstruksjonen og vil innebære større bygningsmessige inngrep.

I enkelte leiligheter er det gjort bygningsmessige endringer som vil kunne innebære kostnader for å få skiftet rørene. Dette vil eventuelt måtte dekkes av den enkelte aksjonær.

Vi har ingen lekkasjehistorikk knyttet til de gjennomgående vannrørene. I leilighetene er det i stor grad gjennomført utskiftinger av rør og ledninger fra gjennomførte rør.

Risiko ved utsettelse:

- Gradvis økende lekkasjefare.
- Risiko for følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat:
Estimert kostnadsramme: 500 000 – 700 000 kr

I alle tilbudene som er hentet inn er det tatt en del forbehold om ekstra kostnader ved uforutsette utbedringsbehov som avdekkes underveis.

3.3 Ytterdører og låssystem

Beskrivelse:
Byggets ytterdører og låssystem er utdaterte og har behov for utskifting. Det er jevnlige problemer med både låser og selve dørene.

Innhentede tilbud:

- Gårdreform: ca. 200 000 kr
- Osterhausgaten Dører og Vinduer AS: 156 750 kr

Risiko ved utsettelse:

- Økt slitasje og redusert sikkerhet
- Potensiell negativ effekt på trivsel og byggets verdi

3.4 Rehabilitering av tak

Beskrivelse:
Takets tekniske tilstand tilsier at rehabilitering bør vurderes innen overskuelig tid.

Så vidt styret har brakt på det rene er det minst 25 år siden taket ble rehabilitert. Unntatt er den delen som er terasse/balkong for leilighetene i 6. etasje i A-oppgangen. Det har vært noe flikking av takpapp. Det er også ting som tyder på at deler av taket har feil helling etter at sluk som tidligere lå i taket er fjernet og det er lagt takrenne.

Vi har de siste 3-4 årene hatt flere lekkasjesaker. Med klimaendringer og stadig hyppigere ekstremvær med store nedbørsmengder anser styret taket som en såpass stor risiko at det er spørsmål om vi i det hele tatt har noe valg.

1. Bakgrunn og formål
Styret presenterer en samlet oversikt over aktuelle vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter i bygget. Prosjektene representerer betydelige tekniske, økonomiske og verdimessige hensyn. Formålet med saken er å gi generalforsamlingen et helhetlig beslutningsgrunnlag for å prioritere hvilke prosjekter som skal gjennomføres innenfor et rimelig tidsperspektiv, samt vurdere konsekvenser av eventuell utsettelse.

Vår faglige VVS-faglig konsulent og den leverandøren som er valgt ut for rørfornyingsprosjektet vil være til stede for å kunne svare ut spørsmål.

2. Oversikt over aktuelle prosjekter
Følgende prosjekter er identifisert som aktuelle:

- Rehabilitering av avløpsrør
- Utskifting av kaldtvannsledninger (stigere og kjellerstrekk)
- Utskifting av ytterdører og låssystem
- Rehabilitering av tak
- Oppgradering av oppganger

3. Beskrivelse av prosjektene

3.1 Rehabilitering av avløpsrør

Beskrivelse:
Byggets avløpsrør er av støpejern fra 1947/1948 og vurderes å ha høy risiko for lekkasjer og brudd. Styret benyttet en fagkonsulent (Rørlegger- og boligkonsulenten AS), og har i samarbeide med denne innhentet tilbud fra leverandører som er godkjent av SINTEF, og faglige vurderinger fra SINTEF. Rørfornying (strømpeforing) innebærer rehabilitering av eksisterende rør fra innsiden ved at det føres inn en strømpe i rørene. En slik metode innebære minimale bygningsmessige inngrep i leilighetene.

Risiko ved utsettelse:

- Økt sannsynlighet for lekkasjer og vannskader.
- Risiko for følgeskader på bygningskonstruksjon og inventar.
- Potensielt betydelig høyere kostnader ved akutte skader.
- Hvis dette utsettes risikerer vi at det ikke er mulig å rehabilitere med denne metoden, og de vil måtte skiftes helt ut.

Kostnadsestimat:
Estimert kostnadsramme: 1 000 000 – 1 500 000 kr.

Tilbud:
6 firmaer ble kontaktet, hvorav 3 kunne tilby rørfornying av stammer:

- Olimb Rørfornying AS
- Proline Norge AS
- RK Rørfornying Norge AS

Alle vurderes som faglig kvalifiserte. Det er ikke avdekket vesentlige kvalitetsforskjeller, og styret vurderer derfor laveste pris som mest fordelaktig. Detaljerte tilbud er tilgjengelig på forespørsel.

3.2 Utskifting av kaldtvannsledninger

Risiko ved utsettelse:

- Økt risiko for lekkasjer
- Fare for omfattende følgeskader på konstruksjon og leiligheter

Kostnadsestimat:
Kostnadsnivå er foreløpig ikke endelig avklart, men prosjektet vurderes som kapitalkrevende og vil kreve nærmere utredning før omfanget av utbedring er avklart og beslutning om gjennomføring kan gjøres. Som det senere fremkommer har styret lagt til grunn at det må tas høyde for ca 1 million til taket.

3.5 Oppgradering av oppganger

Beskrivelse:
Oppgradering av oppganger har primært estetisk og trivselsskapende betydning.

Risiko ved utsettelse:

- Ingen akutt teknisk risiko
- Gradvis estetisk forfall

Kostnadsestimat:
Kostnader er foreløpig ikke endelig kartlagt, men vi snakker neppe om millionbeløp. Som det fremkommer under finansieringsplan vil det muligens bli rom for gjennomføring i løpet av et par år hvis kostnadene til øvrige prosjekter ikke blir alt for store.

4. Samlet vurdering – kostnader og risiko

I vedlegget under er presenteres en oversikt over alle prosjektene, der både kostnadsestimat og risikovurdering fremkommer.

Styret vurderer at enkelte prosjekter (særlig taket, avløpsrør og kaldtvannsledninger) har høy teknisk risiko ved utsettelse, mens andre prosjekter er mindre kritiske og i større grad kan planlegges over tid.

Skifte av KV-ledninger mener styret det kan være forsvarlig å utsette. Full utskifting vil innebære store bygningsmessige inngrep. Den enkelte aksjonær vil kunne redusere risiko for lekkasjer ved å sikre at alle innvendige rør og koblinger er i god stand og er utført av autorisert personell. Det vises også til at vi ikke har noen historikk med brudd i KV-ledningene

Styrets innstilling

- Rehabilitering av avløpsrør gjennomføres sommer 2026
- Det innhentes tilbud på nødvendig utbedring av taket. Forutsatt at kostnadene ikke overstiger 1 million kroner anses dette tiltaket som godkjent.
- Nye ytterdører anskaffes og låssystemet skiftes

Forslag til vedtak
Styrets innstilling til gjennomføring av vedlikeholds-/utbedringsprosjekter godkjennes

Vedlegg
1. Tiltak - oppsummering.pdf

Sak 8

Finansiering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Selskapet har i dag et lån som etter gjeldende betalingsplan vil være innfridd 30.9.2034. Pr 31.12.2025 er restlånet 1.450.710.

Det foreslås å ta opp et nytt lån, på til sammen 4.000.000, som også omfatter eksisterende lån. Tentativt tilbud fra OBOS tilsier en nominell rente på 6,30 % (effektivt 6,51%). I og med at eksisterende lån i realiteten blir forlenget, vil nytt terminbeløp ikke bli svært mye høyere enn nå. Det er da forutsatt 30 års løpetid og ingen avdragsfri perioden.

Dette ville medføre en økning i felleskostnader på 3,8 %. Vi har holdt felleskostnadene på samme nivå i flere år. I 2021 fikk vi en økning på 7 %, men utover det er felleskostnadene uendret fra 2017. Dels har det vært mulig fordi vi har redusert en del driftskostnader, og dels fordi vi har hatt «penger på bok» som har gitt mulighet for å dekke inn utbedrings-/vedlikeholdsprosjekter uten økning i felleskostnader.

De siste 10 årene har vi hatt en økning i felleskostnader på totalt 10,2 %, mens den generelle prisstigningen (KPI) i samme periode har økt med 37 %.

Men vi bor i en gammel bygning, og det bør være en buffer som gir rom for noen uforutsette kostnader til vedlikehold og nødvendige utbedringer. Styret foreslår derfor å sette opp felleskostnadene med 4 % med virkning fra startdato for nytt lån.

Styret har vurdert at individuell innbetaling av beløp (IN-ordning) ikke er økonomisk fordelaktig, da dette påfører ekstra kostnader.

Styrets innstilling

- Det tas opp et lån på kr 4.000.000 med startdato 1.7.2026
- Løpetid er 30 år, ingen avdragsfrie terminer
- Fra samme dato økes felleskostnadene med 4 %.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner låneopptak og økning i felleskostnader tråd med styrets innstilling.

Samlet oversikt over vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter

Nr.	Prosjekt	Kort beskrivelse	Risiko ved utsettelse	Estimert kostnad	Vurdert hast
1	Rehabilitering av avløpsrør	Rørfornying av støpejernsrør fra 1947 (strømpeforing)	Høy risiko for lekkasjer, vannskader og følgeskader	1 000 000 – 1 500 000 kr	**Høy**
2	Utskifting av kaldtvannsledninger	Nye stigere og kjellerstrekk	Økende lekkasjefare og følgeskader over tid	500 000 – 700 000 kr	**Middels–høy**
3	Ytterdører og låssystem	Nye ytterdører og oppdatert låssystem	Redusert sikkerhet, økt slitasje, negativ estetikk	156 750 – 200 000 kr	**Middels**
4	Rehabilitering av tak	Tekniske tiltak for å sikre tett tak	Risiko for lekkasjer og omfattende følgeskader	Ikke endelig avklart	**Middels–høy**
5	Oppgradering av oppganger	Estetisk og trivselsskapende tiltak	Ingen akutt teknisk risiko, gradvis forfall	Ikke endelig avklart	**Lav**

NB: Tabellen er ment å gi generalforsamlingen et samlet bilde av aktuelle prosjekter, med tilhørende kostnader, risiko og vurdert prioritet. Den skal danne grunnlag for beslutning om hvilke prosjekter som gjennomføres, og i hvilken rekkefølge.

OBOS

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.

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.

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).

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.

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.

Velkommen til årsmøte i PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 10. juni kl. 09:00 og lukker 17. juni kl. 09:00.

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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. ROS-analyser VVS
8. Ulovlig skilting om videoovervåking
9. Utbedring av tørkeskap

Med vennlig hilsen,
Styret i PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5657
PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5657 Professor Dahlsgt 39 AS årsregnskap 2025.pdf
2. 5657 Professor Dahlsgt 39 As.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter ordinær generalforsamling i 2025 fortsatte eksisterende styre i sine funksjoner til 1.11.2025, da ekstern styreleder tiltrådte. Tidligere leder har etter samme dato vært ordinært styremedlem, ett nytt medlem kom inn og ett medlem gikk over i rolle som varamedlem. Ved en forglemmelse ble det ikke fremmet sak om honorar for perioden juni-november. Det foreslås et samlet honorar på kr. 45 000 for hele perioden til avtroppende og påtroppende leder/medlemmer.

Dette omfatter ikke honorar til ekstern styreleder, som behandles særskilt og allerede er fastsatt gjennom eget vedtak på den ekstraordinære generalforsamlingen avholdt 28. oktober 2025.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 45 000, for styreperioden 2025/26.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45 000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Nedenfor følger informasjon om de ulike vervene etter det ekstraordinære årsmøtet som ble avholdt 28. oktober 2025:

- **Styreleder** Minh Hoang Nguyen valgt for 2 år (2025-27)
- **Styremedlem** Wenche Lillevik, valgt for 2 år (2025-27)
- **Styremedlem** Kai Sølve Urke, valgt for 1 (2025-26)
- **Varamedlem** André Næss, valgt for 2 år (2025-27)
- **Styremedlem** Sebastian Kvarme var ikke på valg i 2025.

I denne generalforsamlingen skal det **velges to styremedlemmer for 2 år**.

Styrets innstilling til aktuelle kandidater følger under.

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

Minh Hoang Nguyen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Henrik Otto Lous og Mads Frostholm Nygaard 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres mot egenkapitalen.

Roller og kandidater

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

- Kai Sølve Urke
- Sebastian Erik Sundberg Kvarme

Sak 7

ROS-analyser VVS

Forslag fremmet av:
Knut Rørbakken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beslutningsgrunnlaget styret la frem for ekstraordinær generalforsamling 10.2.26 inneholdt vesentlige feil og mangler. Blant annet hevdet styret at det historisk ikke hadde forekommet lekkasjer fra trykksatte vannrør i gården.

Under ekstraordinær generalforsamling ble det påvist og dokumentert fra aksjonærenes side at dette var feil. Det har forekommet flere slike lekkasjer over tid, og noen av dem har forårsaket svært store skader og kostnadsmessige konsekvenser (millionbeløp).

På forespørsel fra aksjonærene på ekstraordinær generalforsamling bekreftet leverandøren som har hatt ansvaret for VVS forprosjekt at deres risikovurdering hadde sett ganske annerledes ut dersom de hadde fått denne informasjonen fra styret. Vann under trykk utgjør et vesentlig større skadepotensial enn eventuelle lekkasjer fra avløpsrør.

Feil i fremlagt beslutningsgrunnlag kan medføre at vedtak kan kjennes ugyldige etter Aksjeloven § 5-22.

For å sikre aksjonærenes verdier og skape et korrekt bilde av risikoen for ytterligere vannskader fra trykksatte vannrør bør det derfor utarbeides en faglig forsvarlig og korrekt risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).

Styrets innstilling
Styret viser til vedtak fattet på ekstraordinær generalforsamling i februar 2026, hvor risikoen ved å ikke skifte KV-ledninger ble tatt opp, og mener for øvrig at sakens fremstilling ikke er korrekt. Styret anbefaler derfor at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak
Styret må snarest legge frem for aksjonærene den ROS-analysen som ble lagt til grunn for beslutning om kun å utbedre avløpsrørene ifbm beslutninger fattet på ekstraordinær generalforsamling 10.2.26. Dersom slik ROS-analyse ikke finnes, må styret forklare og begrunne dette overfor aksjonærne.

Styret må sørge for at det snarest utarbeides en faglig forsvarlig og korrekt ROS-analyse for trykksatte vannrør, herunder også forgreninger inn i de enkelte boenheter.

Sak 8

Ulovlig skilting om videoovervåking

Forslag fremmet av:
Knut Rørbakken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved inngangsdøren til oppgang B henger det et skilt som viser at området er under videoovervåking. Skiltet har hengt der i flere år. Det har vært dialog mellom styret og aksjonærene om dette tidligere, men styret har ikke villet demontere skiltet, og har vist til at det ikke er forbudt å skilte på den måten.

Det er et styremedlem (varamedlem) som har montert skiltet i oppgang B. Vedkommende hang også opp tilsvarende skilt ved oppgang A i 2017, men etter krav fra aksjonærene ble skiltet den gang fjernet.

I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking av fellesområder (i tillegg til å oppfylle kravene i personvernforordningen) være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen. (Datatilsynet)

Personopplysningsloven sier følgende: Når kameraovervåking vil være i strid med personvernforordningen eller loven her, er det heller ikke tillatt å benytte uekte kameraovervåkingsutstyr eller ved skilting, oppslag eller lignende gi inntrykk av at kameraovervåking finner sted. (§ 31.Uekte kameraovervåkingsutstyr mv.)

Styrets innstilling
Styret pålegges å demontere skiltet.

Forslag til vedtak
Skilting som indikerer at det forekommer kameraovervåking i oppgang B demonteres og fjernes. Styret må påse at ikke tilsvarende ulovlige tiltak forekommer igjen. Dersom noen skulle ønske kameraovervåking i gården må dette behandles korrekt i henhold til Datatilsynets og lovverkets føringer.

Sak 9

Utbedring av tørkeskap

Forslag fremmet av:
Knut Rørbakken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter dugnad i gården fikk styret 15.5.25 rapport fra aksjonærene om tilstand og utbedringsbehov i tørkeskapene i fellesvaskeriet. Blant annet gjelder det utdaterte og ødelagte elektriske installasjoner som kan

Styrets årsrapport

Siden avholdt årsmøte i juni 2025 har styret avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger, henholdsvis i oktober 2025 og februar 2026. Utover dette har styret hatt jevnlige styremøter, med totalt 8 styremøter i perioden. I tillegg har det vært avholdt ulike møter med leverandører knyttet til både pågående prosjekter og den løpende driften.

I tillegg gjøres jevnlige avklaringer digitalt. Informasjon til aksjonærer og beboere formidles via Vibbo levert av OBOS, og det er også den primære kommunikasjonskanalen mellom aksjonærer/beboere og styret.

Da det ikke var mulig å nominere kandidater til et fulltallig styre til ordinær generalforsamling i 2025, gjennomførte valgkomiteen og styret i samarbeid en rekrutteringsprosess for å hente inn ekstern styreleder, inkludert intervjuer med aktuelle kandidater, samt utarbeidelse av innstilling til øvrige styreverv. Ny ekstern styreleder ble valgt på den ekstraordinære generalforsamlingen høsten 2025, og har siden arbeidet tett med styret for å sette seg inn i gårdens drift og de ulike prosjektene som må håndteres.

Det viktigste arbeidet i perioden har vært videreføringen av VVS-prosjektet. På den ekstraordinære generalforsamlingen i februar 2026 ble det vedtatt å gå videre med rørrehabilitering, og prosjektet ble igangsatt i april samme år. Prosjektet omfatter rehabilitering av avløpsrør, mens utskifting av KV-ledninger ble besluttet utsatt og ikke gjennomført på nåværende tidspunkt.

Videre ble det vedtatt at det skal innhentes tilbud på nødvendig utbedring av taket. Det ble også vedtatt å anskaffe nye ytterdører og skifte låssystem. Dette arbeidet vil bli fulgt opp videre i neste styreperiode.

For øvrig er det som alltid en del løpende vedlikehold og reparasjoner i en gammel gård som vår, og styret har arbeidet fortløpende med å håndtere mindre driftssaker etter hvert som disse har oppstått.

Det er ikke gjort noen endringer i løpende tjenesteavtaler for gården i denne perioden. Styret vil imidlertid i kommende periode se nærmere på muligheten for å reforhandle eller inngå ny avtale for vaktmestertjenester.

utgjøre brannfare. Styreleder bekreftet mottak av meldingen og at dette skulle settes på styrets tiltaksliste. Siden har ingenting skjedd.

Vi viser i denne sammenheng til Internkontrollforskriften og Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og styrets ansvar for at fellesarealer og installasjoner er i forskriftsmessig stand.

Styrets innstilling

Dette er ingen sak til generalforsamling, styret vil følge opp saken som en del av driften.

Forslag til vedtak

Styret må besørge at de påpekte feil og mangler i tørkeskapene utbedres snarest.

PROFESSOR DAHLSGT 39 AS
ORG.NR. 929532139, KLIENTNR. 5657

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 318 216	1 324 395	1 294 000	1 294 000
Vaskeri		15 816	9 942	0	0
Andre inntekter	3	5 251	3 700	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 339 283**	**1 338 037**	**1 294 000**	**1 294 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 635	-8 460	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-68 333	-60 000	-60 000	-80 000
Avskrivninger	13	-122 353	-122 495	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 440	-5 720	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-93 283	-89 024	-95 000	-99 275
Konsulenthonorar		-25 343	-28 404	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-206 771	-533 076	-482 000	-374 800
Forsikringer		-168 121	-143 944	-166 000	-185 920
Kommunale avgifter	8	-279 401	-338 512	-324 000	-289 000
Energi/fyring	9	-31 258	-32 058	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-63 614	-60 569	-62 000	-63 860
Andre driftskostnader	10	-190 844	-97 545	-112 600	-112 530
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 269 394**	**-1 519 806**	**-1 402 600**	**-1 306 655**
DRIFTSRESULTAT		**69 889**	**-181 769**	**-108 600**	**-12 655**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 737	30 961	0	0
Finanskostnader	12	-103 315	-114 239	-106 000	-90 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-72 578**	**-83 278**	**-106 000**	**-90 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 689**	**-265 047**	**-214 600**	**-102 655**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-230 833		
Udekket tap:		-2 689	-34 214		

PROFESSOR DAHLSGT 39 AS
ORG.NR. 929532139, KLIENTNR. 5657

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	770 590	892 943
Tomt		68 521	68 521
SUM ANLEGGSMIDLER		**839 111**	**961 464**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		42 468	20 549
Forskuddsbetalte kostnader		16 500	14 021
Andre kortsiktige fordringer	14	13 716	0
Driftskonto OBOS-banken		536 983	586 726
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 332	0
Sparekonto OBOS-banken		301 933	291 756
SUM OMLØPSMIDLER		**914 932**	**913 053**
SUM EIENDELER		**1 754 043**	**1 874 516**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	104 000	104 000
Udekket tap	16	-36 903	-34 214
SUM EGENKAPITAL		**67 097**	**69 786**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 450 710	1 568 038
Annen langsiktig gjeld	18	196 200	196 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 646 910**	**1 764 238**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 329	16 398
Leverandørgjeld		7 689	23 497
Skyldige offentlige avgifter	19	4 507	0
Påløpte renter		511	598
SUM KORTSIKTIG GJELD		**40 036**	**40 493**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 754 043**	**1 874 516**
Pantstillelse	20	2 780 000	2 780 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2026
Styret i Professor Dahlsgt 39 As

Minh Hoang Nguyen/s/ Wenche Lillevik/s/ Sebastian Erik Sundberg Kvarme/s/

Kai Sølve Urke/s/

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 440
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 440**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 500
Drift/vedlikehold VVS	-89 890
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-149
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 291
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 066
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-206 771**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-42 030
Vann- og avløpsgebyr	-90 156
Feie- og tilsynsgebyr	-5 103
Renovasjonsgebyr	-142 112
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-279 401**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-31 258
SUM ENERGI / FYRING	**-31 258**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 900
Vaktmestertjenester	-137 639
Renhold ved firmaer	-39 360
Andre driftskostnader	-383
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Andre kontorkostnader	-2 052
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 324
Øreavrunding	15
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-190 844**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	15 690
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 886
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 177
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	818
Andre renteinntekter	2 166
SUM FINANSINNTEKTER	**30 737**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-103 315
SUM FINANSKOSTNADER	**-103 315**

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

Eiendomsskatt	42 030
Felleskostnader	1 113 036
Forretningslokale	101 736
Parkering	28 798
Garasje	32 616
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 318 216**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	5 251
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 251**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 635
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 635**

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 2024/2025	-68 333
SUM STYREHONORAR	**-68 333**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 000

NOTE 13
BYGNINGER

Bygning		
Tilgang 1947	502 488	
Avskrevet tidligere år	-5 025	
Avskrevet i år	-5 025	
Rehabilitering		492 439
Tilgang 2005	2 011 658	
Avgang 2009	-301 693	
Avskrevet tidligere år	-1 314 486	
Avskrevet i år	-117 328	
		278 151
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**770 590**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-122 353**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, eiendomsskatt for lite innkrevd 2025	13 716
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**13 716**

NOTE 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	104 000
SUM AKSJEKAPITAL	**104 000**

Fordelt på 208 aksjer x 500.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 16
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 vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2014	-2 672 353	
Nedbetalt tidligere	1 104 315	
Nedbetalt i år	117 328	
		-1 450 710
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 450 710**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 332
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 175
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-4 507**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 450 710
TOTALT	**1 450 710**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	770 590
Tomt	68 521
TOTALT	**839 111**

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-08 11:52:02 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6SOHY-N1ONI-5TXA7-EDG6P-KJOKO-MB6EO

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.

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PROFESSOR DAHLSGATE 39 AS.

Årsregnskapet består av:
- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

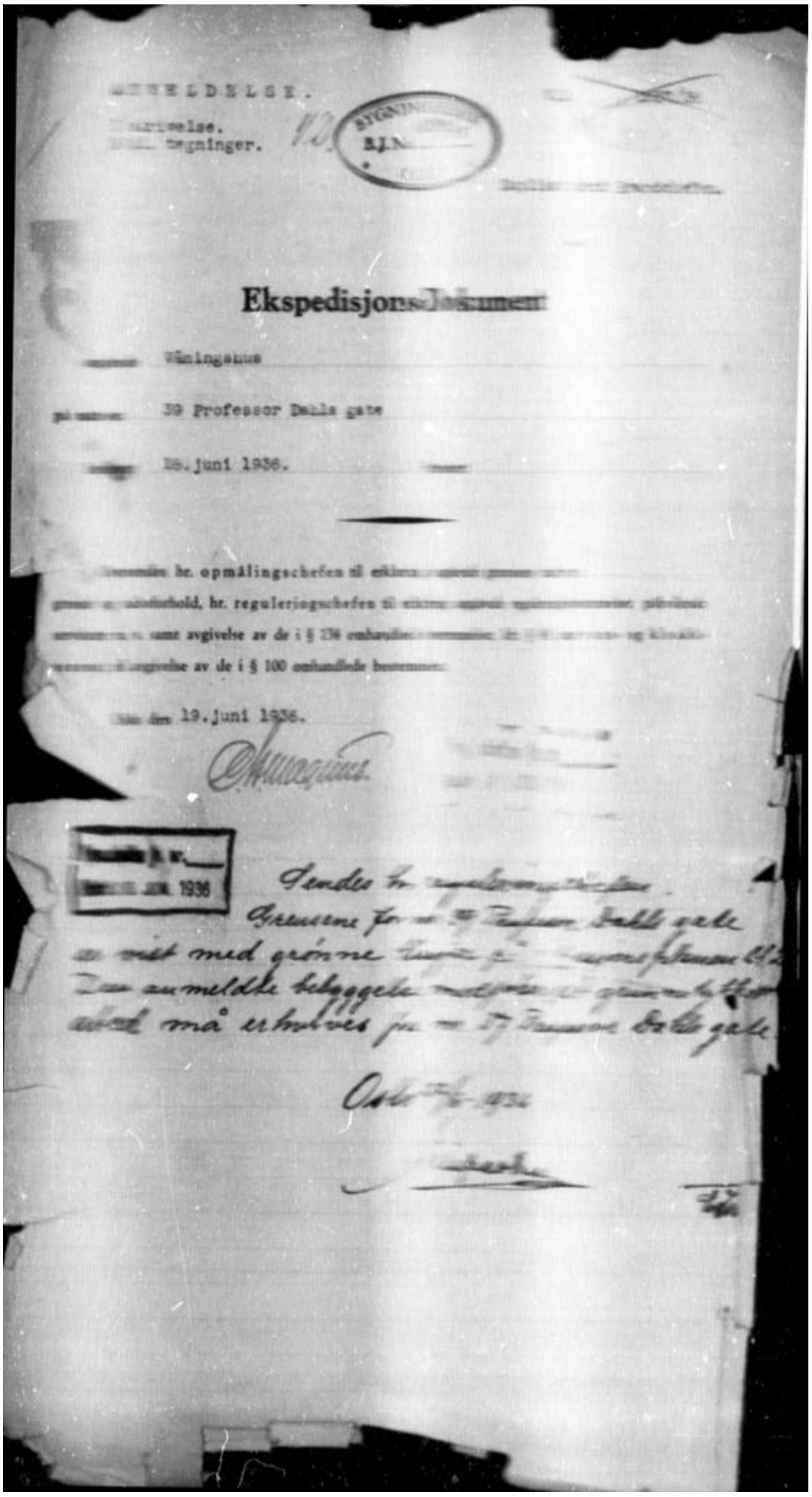
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6SOHY-N1ONI-5TXA7-EDG6P-KJOKO-MB6EO

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



MELDELSE.

...artsvelse.
...bygninger.

BYGNINGS...

Ekspedisjons...

...Våningshus

...39 Professor Dahls gate

...18. juni 1936.

...hr. opmålingssjefen til erklæ...
...vedlikehold, hr. reguleringssjefen til ...
...samt avgivelse av de i § 236 omhandlede ... og klasse-
...avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

...den 19. juni 1936.

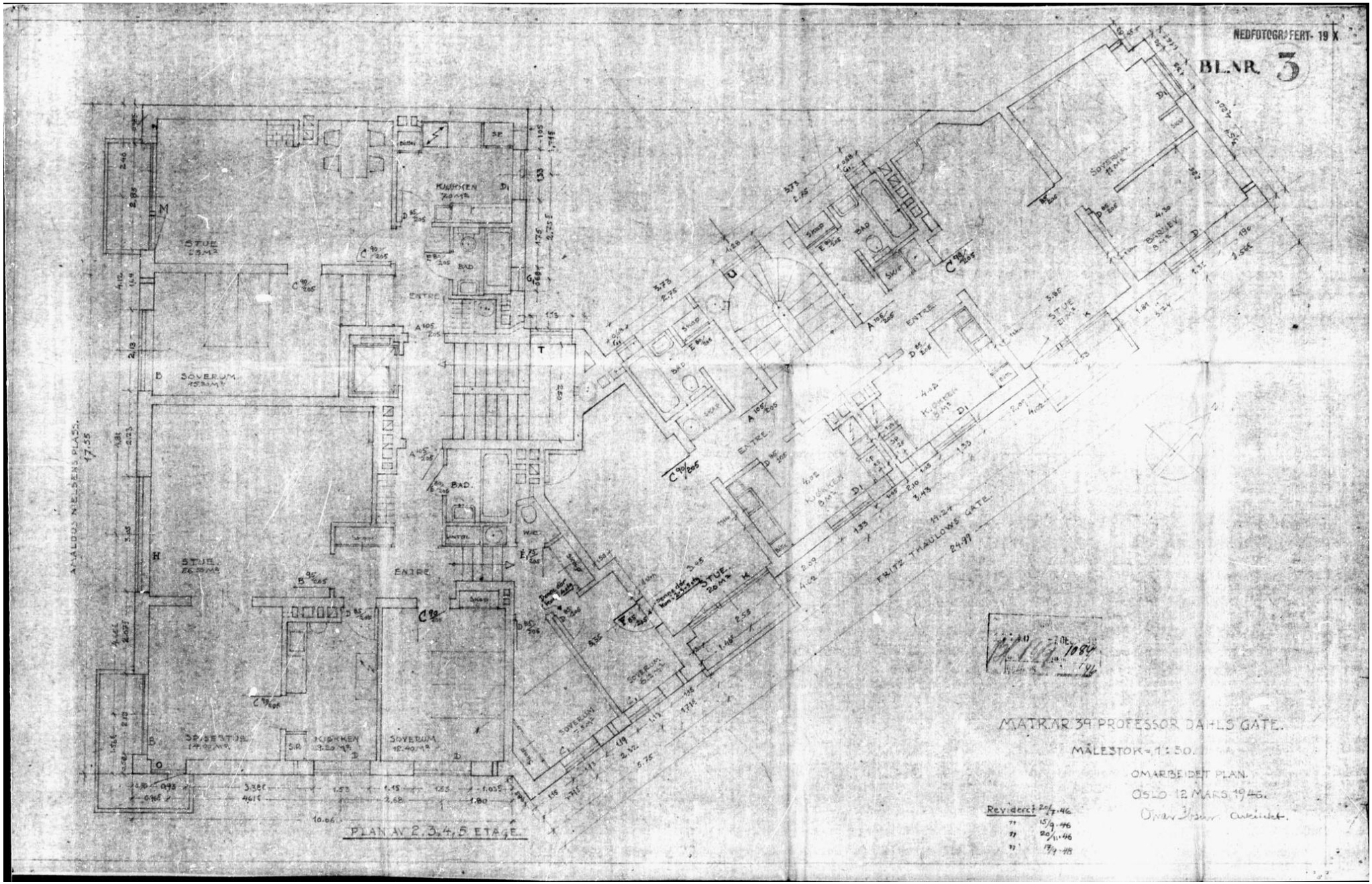
O. Hansteens

...JUN. 1936

Sendes h...
Grensene fo... Professor Dahls gate
er vist med grønne ... på ...
Den anmeldte bebyggelse ... grønne ...
arbeid må utføres på ... Professor Dahls gate.

Oslo ... 1936

...


NEDFOTOGRAFERT 19 X
BL.NR. 3
STUE
SOVERUM
BAD
ENTRE
KJØKKEN
SPISESTUE
ARNOLDUS NELSENS PLASS.
FRITZ THAULOWS GATE.
PLAN AV 2. 3. 4. 5 ETAGE.
MATRNR. 39 PROFESSOR DAHLS GATE.
MÅLESTOK = 1:50.
OMARBEIDET PLAN.
OSLO 12 MARS 1946.
Revidert 20/7-46
" 15/9-46
" 20/11-46
" 18/9-48

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

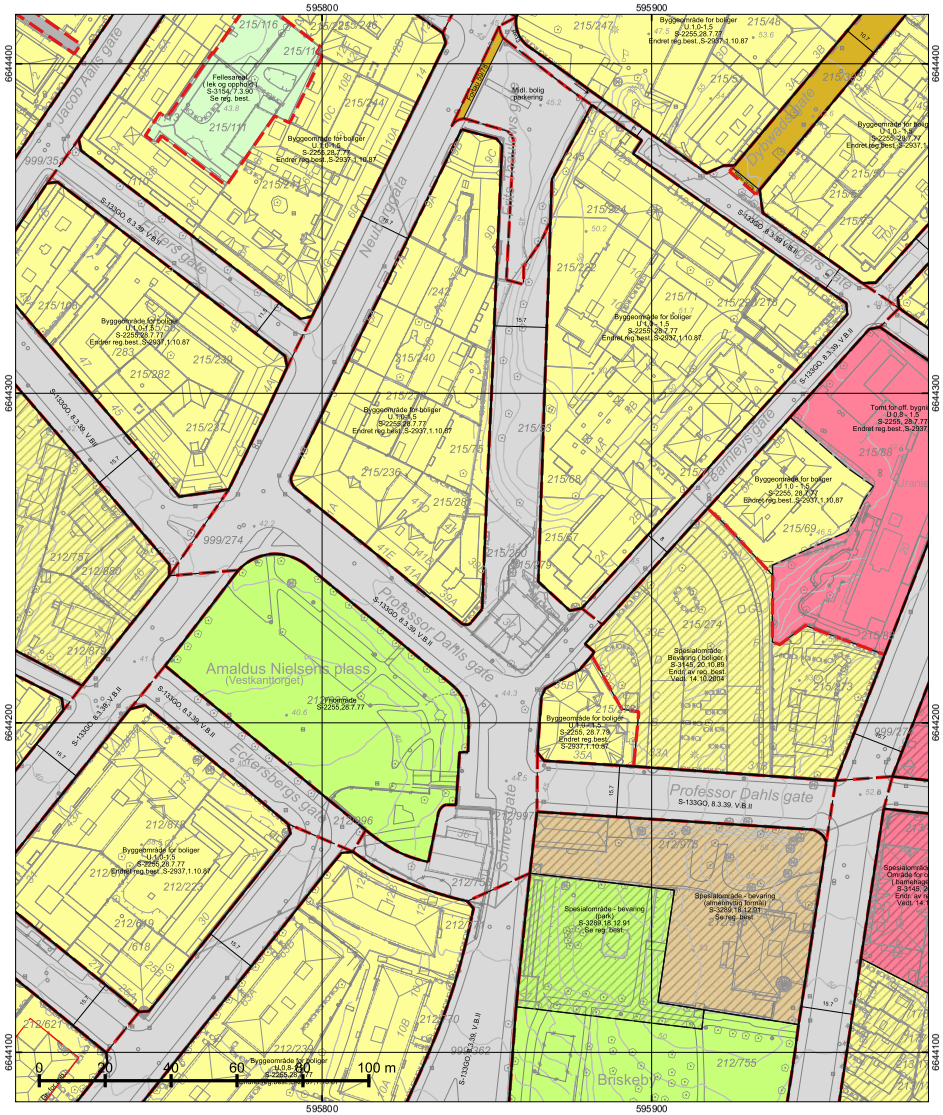
- RbBevaringGrense

- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161067/ 86537268
Adresse: Professor Dahls gate 39
Gnr/Bnr: 215/280

Deres ref.:
Kommentar:

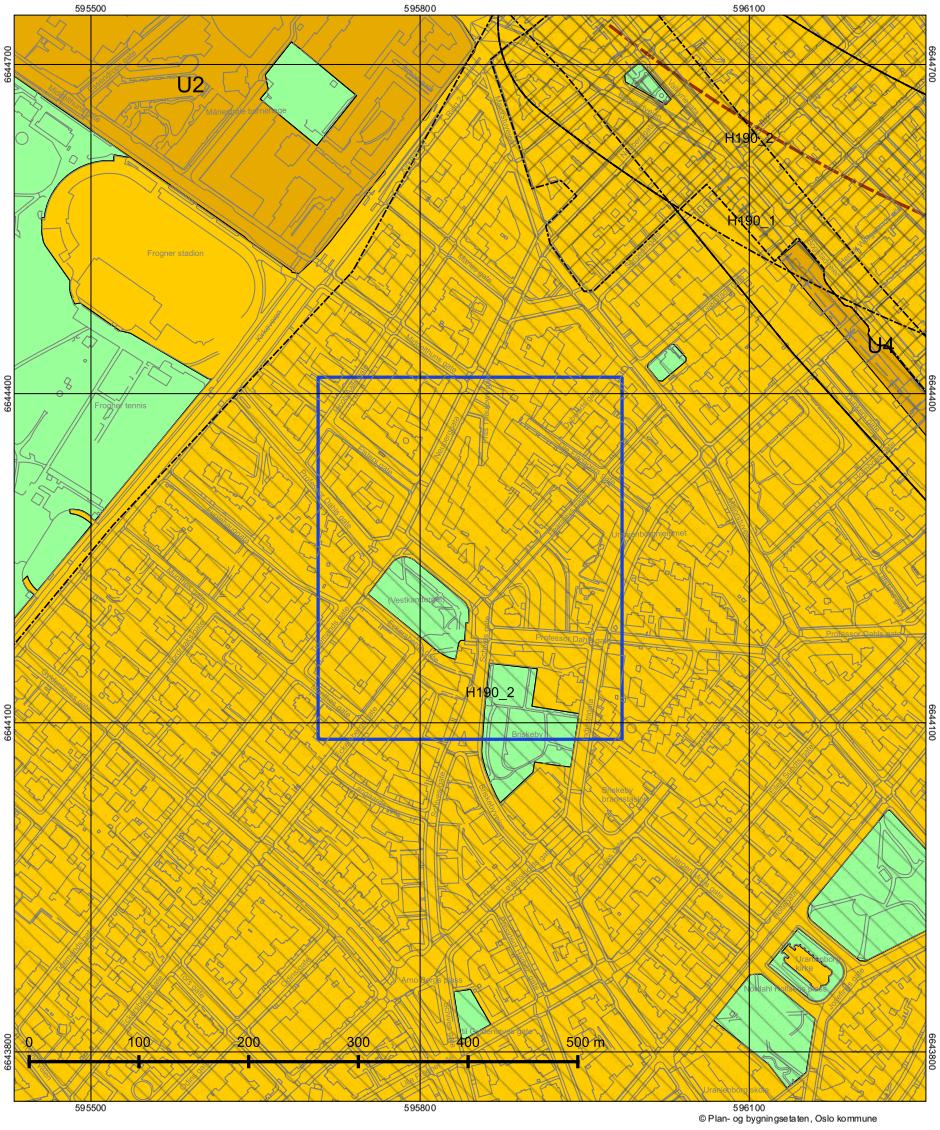
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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



Oslo

Dato: 04.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161067/86537268
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

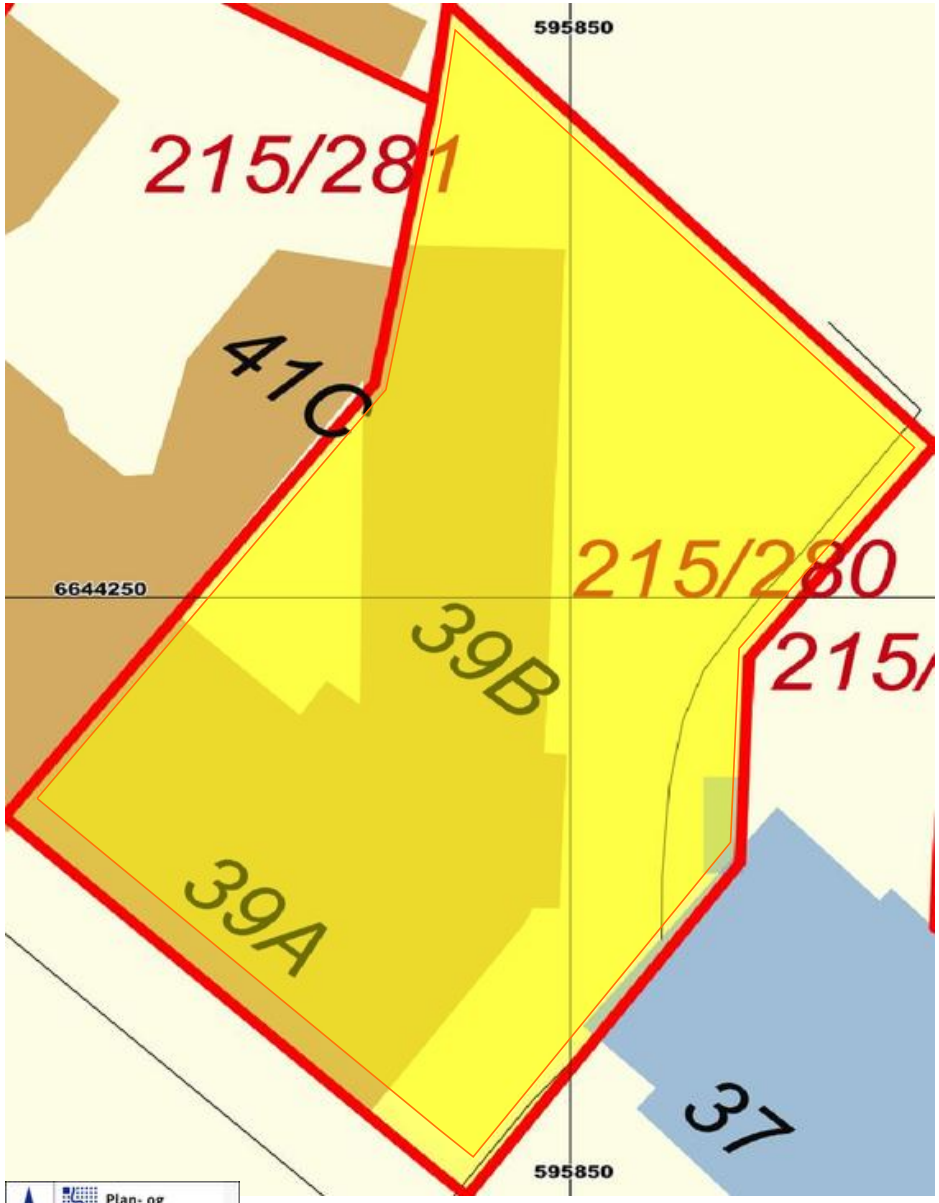
Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.08.2026
Kunde: Kim Gjelseth
Laget for: kmo@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537268
Deres ref: 9379111

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 215, BNR. 280.

Vi viser til bestilling av 04.08.2026 for eiendom gnr. 215, bnr. 280.

GNR. 215 BNR. 280

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.09.1901.

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

769 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oversiktskart

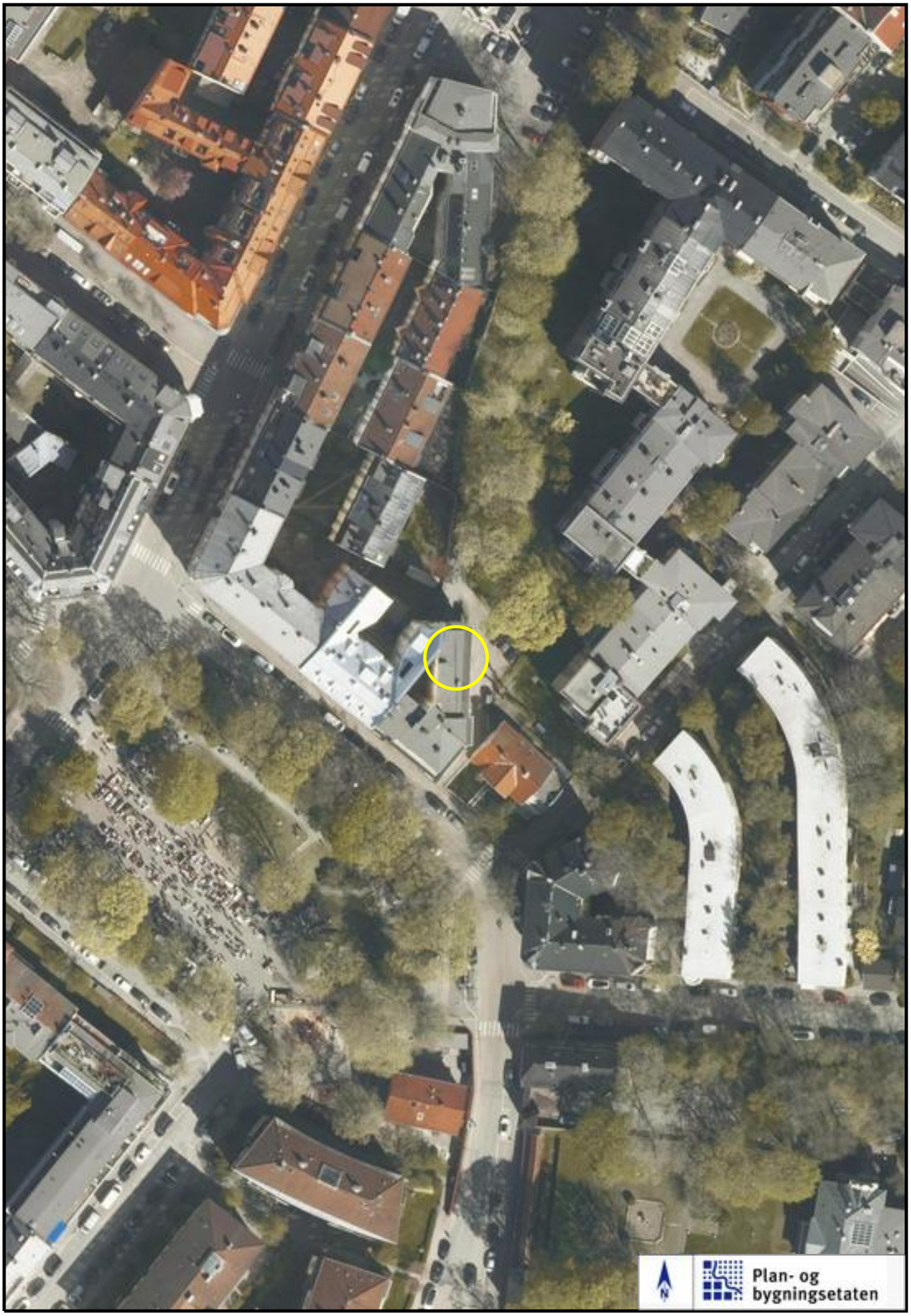
Adr.: Professor Dahls gate 39 B

Gnr bnr : 215 / 280



Dato: 05.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Professor Dahls gate 39 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 04.08.2026

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

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

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

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

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

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

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

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

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

Oslo

S-133GO

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

Vedtaksdato: 08.03.1939
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193901368
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34079, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

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

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

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

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

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

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

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

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

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

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

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

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

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Professor Dahls gate 39B

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	13 min 1 km

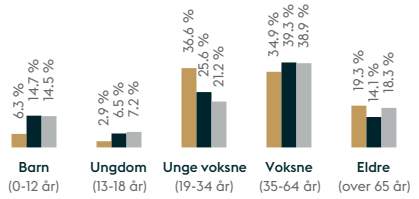
Offentlig transport

Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Frogner stadion	Linje 12	6 min 0.5 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.9 km

Barnehager

Hegdehaugen barnehage (1-5 år)	39 barn	2 min 0.1 km
Frogner barnehage (1-5 år)	66 barn	2 min 0.2 km
Fridheim barnehage (1-6 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

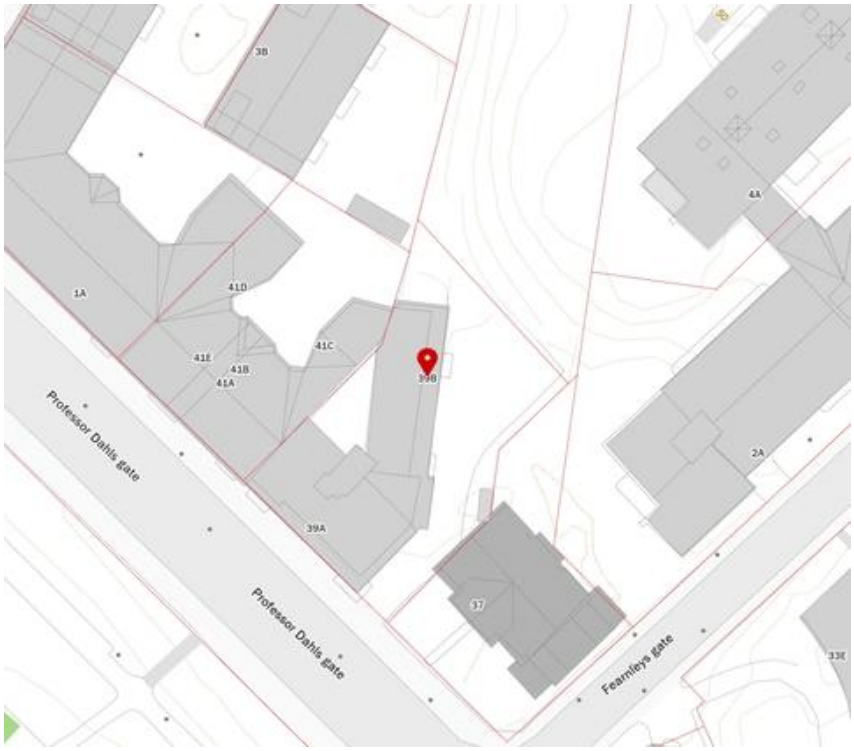
«Kort vei til alt, bra med buss, trikk og t-bane.»

— 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 2026

enova

Energiattest



Adresse **Professor Dahls gate 39B, 0353 OSLO**	
Dato for energimerking **17.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333871**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80523947**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **280**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1948**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **224,17 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **224,17 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 571 kWh**



Professor Dahls gate 39B, 0353 OSLO

Detaljering

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



Professor Dahls gate 39B, 0353 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

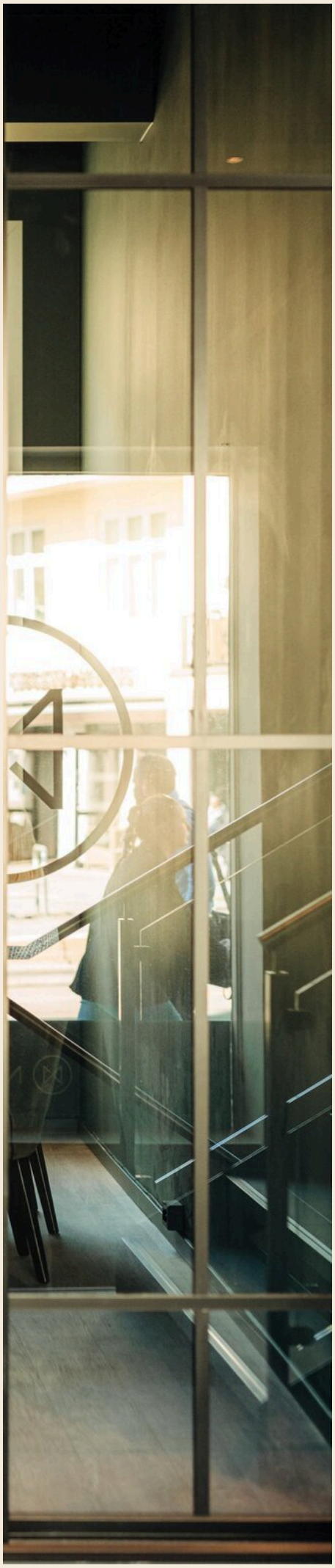
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Bærum

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 hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0220/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Professor Dahls gate 39B 0353 OSLO
Matrikkel: 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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kim Gjelseth

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
k.gjelseth@nordvikbolig.no
934 97 997