

Professor Dahls gate 17



Velkommen til

Professor Dahls gate 17



Salgsoppgaven produsert 28. august 2025

Sjelden mulighet på Uranienborg

Eksklusiv 5r toppleilighet i historisk villa fra 1856 – Parkering og vakker hage m/egen parsell - Nyoppusset 2025

Prisantydning	18 500 000,-
Omkostninger	463 850,-
Totalpris	18 963 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 000,-
BRA-i	141 kvm
Totalt BRA	141 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1856

Ansvarlig megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no
Megler	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Eksklusiv og tilbaketrukket 5r toppleilighet i ærverdig villa fra 1856. Stor inngjerdet tomt m/vakker hage og beplantning, meget gode solforhold, egen hageparsell og privat parkering.

Her får man en sjelden kombinasjon av klassisk arkitektur, moderne komfort og gjennomført standard etter oppussing i 2025. Det kan bl. a. nevnes to nyoppussede bad, nytt kjøkken, nye gulv, nymalte overflater og nytt el-anlegg. Detaljer som generøs takhøyde, bredt listverk, rosetter og originale tredører er bevart, samtidig som oppgraderingen gir et funksjonelt hjem m/alt man trenger. Pipeløp. En skjult perle m/særpreg, sjarm og høy standard.

Kort oppsummert:

- Totaloppusset toppleilighet i vakker villa
- Skjermet og unik beliggenhet i hjertet av Oslo vest
- Fast parkeringsplass - Stor og solrik hage m/parsell

Arealer og innhold

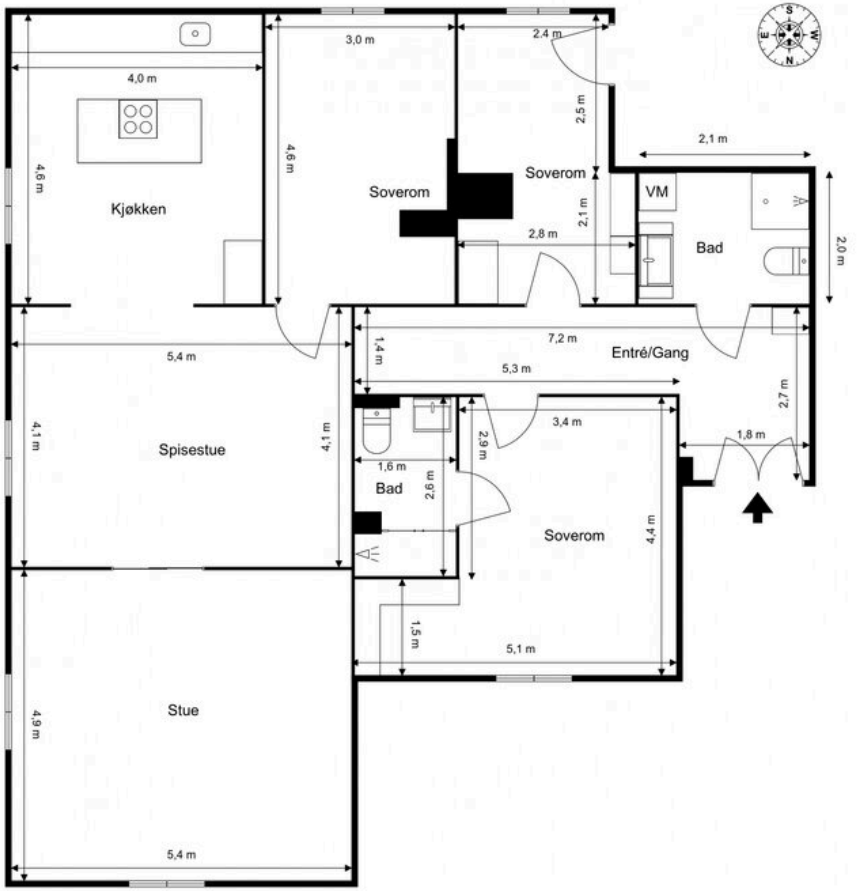
BRA-i:	141 kvm
Totalt BRA:	141 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 141 kvm.
Total BRA: 141 kvm.

Professor Dahls gate 17

3. Etasje



FIDENS

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

Forklaring av bilde/rommet






17


























































SUBLIME PATCHOULI









Informasjon

Professor Dahls gate 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0322/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Professor Dahls gate 17, 0355 OSLO
Gnr 214, bnr 294, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
O-Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
18 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
462 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
463 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
476 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 963 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 976 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1856

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 141 kvm
Totalt BRA: 141 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 141 kvm.
Total BRA: 141 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I tillegg til ovennevnte areal medfølger en bod på loft med ikke målbart areal grunnet lav takhøyde, men med et gulvareal på ca. 15kvm.
Videre er det en ekstern bod på bakkeplan som ikke har blitt oppmålt grunnet låst

bod.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at
kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Innhold

Primærrom:
3. etasje: Entré/gang, 2 bad, 3 soverom, kjøkken, spisestue, stue.

Seksjon 5 - Parkeringsplass P6 - Hageplass 6 - Utebod Bod U4 - Kjellerbod Bod K7 - Loftsbod Bod L1, varmtvannsbereder i skap.

Standard

Entré/gang: Flis og parkett på gulv med fiskebeinsmønster, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Sikringsskap, porttelefon og garderobeskap med speilfronter.

Bad 1: 60x60cm fliser på gulv. 60x60cm fliser og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 120cm bredt servantskap med hvite 1-speils profilerte skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Speil med integrert lys og varme over servanten.

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

Soverom 2: Parkett på gulv med fiskebeinsmønster og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett. Garderobeskap.

Soverom 3: Med fiskebeinsmønster og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett. Garderobeskap.

Kjøkken: Med fiskebeinsmønster og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett. Gulvvarme.
Kvik-kjøkkeninnredning med grå ett-speils profilerte fronter og lys 20mm tykk benkerplate i kompositttstein med underlimt vaskekum i børstet stål med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekeovn og platetopp med induksjon og integrert kullfiltervifte. Det er etablert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Spisestue: Parkett på gulv med fiskebeinsmønster og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett. Gulvvarme.

Stue: Parkett på gulv med fiskebeinsmønster og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett. Gulvvarme.

Bad 2: 60x60cm fliser på gulv. 60x60cm fliser og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjnisje med glass-skyvedør og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 60cm bredt servantskap med hvite 1-speils profilerte skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Speil med integrert lys og varme over servanten.

Parkering

Det medfølger en biloppstillingsplass i bakgården til sameiet. Det er plassen som er merket som "Parkeringsplass P6" i bildene som følger.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Overflateoppussing, oppgradering av elektrisk anlegg, innvendige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder, våtrommene og kjøkken.
2025

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan AS, Patricks rørservice AS.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan AS Nye sveisemembraner.

_ 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: O-Eiendomsutvikling AS.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: V-El installasjon AS.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ligger takst ved i salgsoppgaven.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling utført av takstmann.

Bygningssakkyndig

Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte

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

Byggemåte:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i naturstein. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer, tre og teglstein, og er utvendig pusset og malt. Taket er et valmet mansardtak, og er tekket med metallplater og takplaster. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører: Oppsummering
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
Det registreres noe malingsavskalling/slittasje og skadet låsemekanisme.
Enkelte innvendige dører er av eldre dato.
Det er åpninger i utvendig blekk/tetting der det kan være fare for fukt inntrenging.
Anbefalte tiltak:
Utbedring av utvendig blekk/belisting rundt vinduer anbefales.
Overflatebehandlinger og vedlikehold bør påregnes.

- Loft (konstruksjonsoppbygging): Oppsummering
Loftet tilhører fellesarealer og er kun vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten.
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.
Anbefalte tiltak:

Loftet tilhører fellesarealer og er kun vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten. Jeg anbefaler å kontakte styret for å høre om hvilke tiltak som er gjort og hva som vurderes videre rundt registrerte avvik.
Jeg anbefaler kontroll ved vinter-/kald årstid for vurdering av lufting i konstruksjonen.

- Etasjeskille og gulv på grunn: Oppsummering
Det registreres høydeforskjell mellom rom og noen sprekker mellom gulvlist og parkett.
Det er ikke målt skjevheter over toleranse krav.
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm over en lengde på 504cm(hele rommet) og over 2m.
Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 437cm(hele rommet) og 3mm over 2m.
I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.
Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.
Anbefalte tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller mellom rom rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

- Ventilasjon: Oppsummering
Leiligheten ventileres via vinduer som kan settes i luftestilling.
Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår, men oppfyler ikke dagens krav til ventilering.
TG-2 settes grunnet NS 3600 og ingen ventilering utover åpning av vinduer i flere rom.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
Anbefalte tiltak:
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.
Det må påregnes at avvik ikke lar seg utbedre

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vinduer og dører: Vinduer på soverom ved bad

Oppsummering
TG-3 settes fordi det registreres råteskader i bunnkarmer på vindu i soverom ved bad.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
Det registreres noe malingsavskalling/slittasje.
Anbefalte tiltak
Utskifting på vinduer med råteskade må påregnes.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk: Oppsummering
Elektrisk anlegg med automatsikringer ble oppgradert i 2025.
Sikringsskap er plassert i entré.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Innbo og løsøre

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

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming via gulvvarme.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 000,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, gårdstrøm, løpende utgifter, internett m.m.

Eiendomsskatt

Kr 9 126,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Reitangården, orgnr. 914177006

Om sameiet

Sameiets navn er "Reitangården" org.nr 914 177 006 og omfatter samtlige seksjoner på gnr. 214 bnr. 294 i Oslo Kommune.

Sameiet består av 6 seksjoner, med følgende eierandeler / -brøker
- Seksjon 1 - 1/6 - 16,66%
- Seksjon 2 - 1/6 - 16,66%
- Seksjon 3 - 1/6 - 16,66%
- Seksjon 4 - 1/6 - 16,66%
- Seksjon 5 - 1/6 - 16,66%
- Seksjon 6 - 1/6 - 16,66%

Forretningsfører

Erik Reitan

Forkjøpsrett

Ved salg har sameierne forkjøpsrett til sameieparten/seksjonen ved forhåndsavklaring. Alle som har meldt forkjøp må bestemme seg i løpet av 5 virkedager for om de ønsker å ta boligen på forkjøp, og melde dette til selger/megler.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen langsiktig lån p.t.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 46 052,-.

Komplett regnskap følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad holdes to ganger pr. år, en gang på våren og en gang på høsten.

Dyrehold

Dyrehold som ikke er til sjenanse for øvrige seksjonseiere er tillatt.

Tomt

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Professor Dahls gate ligger rolig og sentralt til mellom Slottsparken og Frognerparken, en representativ gate der området er preget av arkitektonisk flotte, frittliggende gårder, villaer fra århundreskiftet og ambassader. Det er nærhet til alle typer bymessige fasiliteter, samt flotte tur- og rekreasjonsområder.

Nærmiljøet har en hyggelig atmosfære med populære serveringssteder, sjarmerende detaljhandlere og dagligvareforretninger. De populære handlegatene Skovveien, Frognerveien og Bogstadveien/Hegdehaugsveien ligger alle i nærheten. Flotte tur og rekreasjonsområder i Frognerparken med Vigelandsanlegget, Uranienborgparken (ved Uranienborg kirke), Langaardsløkken og i Slottsparken.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. SATS Fagerborg, SATS på Bislett, SATS Colosseum, samt noe mer eksklusive Riot med både trening og spa. Det er også idrettsarena med innendørs løpebane på Bislett Stadion.

Følger man Bogstadveien og Hegdehaugsveien ned forbi slottet, når man Karl Johans gate og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum på ca. 15 min.

Av utdanningsmuligheter er det kort vei og gode transportmuligheter til bl. a. Høgskolen i Oslo, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, Oslo MET, Handelshøyskolen BI samt Veterinærhøyskolen.

Det er også flere barnehager i området (se nabolagsprofil).

God offentlig kommunikasjon i nærområdet med trikk fra Bogstadveien samt buss med ruteforbindelser til alle byens hjørner som Skøyen, Fornebu, Bygdøy, Torshov / Sagene, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m.fl. Leiligheten ligger i kort gangavstand til Majorstuen T-banestasjon som er et knutepunkt for kollektivtrafikken i Oslo. Her er det tilgang til alle t-banelinjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Det er også tilgang til flybussen like ved.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har undersøkt om det foreligger dokumentasjon på oppføring av bygget. Det er ikke lykkes i å oppdrive dokumenter eller tegninger fra bygget ble oppført, men det foreligger godkjente tegninger med tilhørende dokumentasjon i forbindelse med reparasjon etter at det var brann på loftet i 1914 og i forbindelse med innredning med bad og vannklosett i 1914.

Byantikvaren har uttalt følgende om bygget: "Våningshuset var opprinnelig en laftet tømmerbygning i to etasjer, som ble flyttet fra Tomter i 1856. På 1860/70-tallet ble huset bygget på til dagens fotavtrykk og tømmerbygningen ble

forblendet med tegl og pusset. Mansardtaket kom til etter en brann på loftet i 1914, og bygningen har stått tilnærmet uendret siden den gang."

Av den grunn har megler tatt utgangspunkt i de godkjente tegningene i forbindelse med brannen og innredningen av baderom og vannklosett:
Professor Dahls gate 17 - Innredn. bad og vannklosett - Exdok (attestert) - 1914
Professor Dahls gate 17 - Rep. etter brann loftinnredn. - Exdok (attestert) - 1915
Professor Dahls gate 17 - Innr. bad og wc i 1. etg. - Ferdigattest - 1983

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det opplyses om at megler har en relasjon til selger. Selger har også har en relasjon til en annen ansatt på kontoret – men begge disse relasjonene ikke er omfattet av egenhandelsforbudet i eiendomsmeglingsloven.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller

næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. (kan variere) kr. 4 000,-
Informasjon forretningsfører ca. (kan variere) kr. 3 000,-
Utlegg foto ca. kr. 8 750,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 800,-

Samlet skal selger betale kr. 122 940,- 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 28. august 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Ansvarlig megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Professor Dahls gate 17

Professor Dahls gate 17

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 178 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	8 min 0.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	10 min 0.8 km

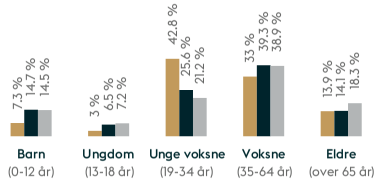
Offentlig transport

Rosenborg Linje 11	3 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Barnehager

Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	1 min 0.1 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	2 min 0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg nordre/Hegdeh...	2 040	1 404
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Den tysk-norske	1 min
Dronning Astrids plass streetb...	3 min
Fresh Fitness Majorstuen	4 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min

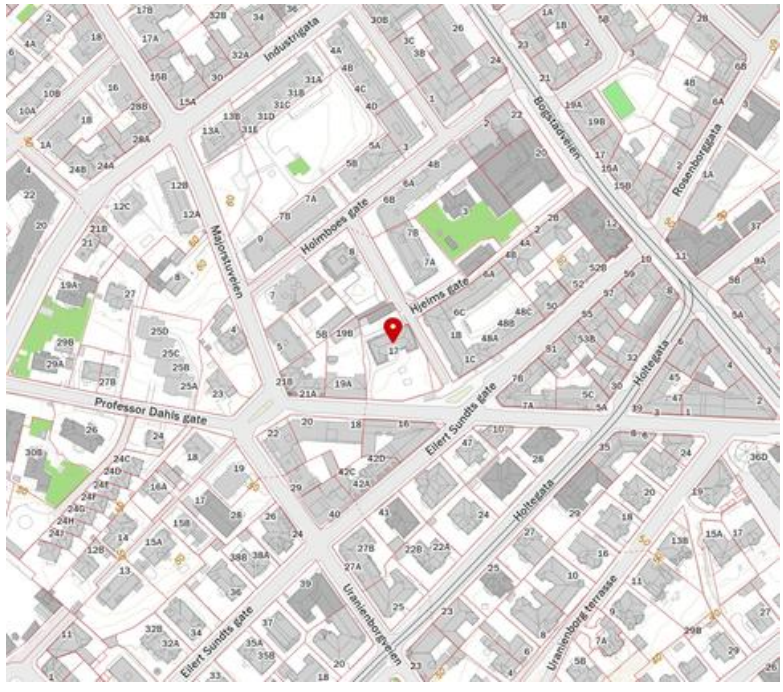
«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Professor Dahls gate 17
0355 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1856
BRA: 141 m^2
BRA-i: 141 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
6	8	5	1	1

Supertakst
GNR: 214 BNR: 294 SNR: 5

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

Sebastian@fidens.no
97760060

Professor Dahls gate 17
0355 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34806

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: Vinduer på soverom ved bad

Oppsummering

TG-3 settes fordi det registreres råteskader i bunnkarmer på vindu i soverom ved bad.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
Det registreres noe malingsavskalling/slittasje.

Anbefalte tiltak

Utskifting på vinduer med råteskade må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
Det registreres noe malingsavskalling/slittasje og skadet låsemekanisme.
Enkelte innvendige dører er av eldre dato.
Det er åpninger i utvendig blekk/tetting der det kan være fare for fukt inntrenging.

Anbefalte tiltak

Utbedring av utvendig blekk/belisting rundt vinduer anbefales.
Overflatebehandlinger og vedlikehold bør påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet tilhører fellesarealer og er kun vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten.

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Loftet tilhører fellesarealer og er kun vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten. Jeg anbefaler å kontakte styret for å høre om hvilke tiltak som er gjort og hva som vurderes videre rundt registrerte avvik.

Jeg anbefaler kontroll ved vinter-/kald årstid for vurdering av lufting i konstruksjonen

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres høydeforskjell mellom rom og noen sprekker mellom gulvlist og parkett.

Det er ikke målt skjevheter over toleranse krav.
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm over en lengde på 504cm(hele rommet) og over 2m.
Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 437cm(hele rommet) og 3mm over 2m.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

Anbefalte tiltak avtrekk

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

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten ventileres via vinduer som kan settes i luftestilling.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår, men oppfyler ikke dagens krav til ventilering.
TG-2 settes grunnet NS 3600 og ingen ventilering utover åpning av vinduer i flere rom.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.
Det må påregnes at avvik ikke lar seg utbedre.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk anlegg med automatsikringer ble oppgradert i 2025.
Sikringsskap er plassert i entré.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.8.2025

Rapportdato
27.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Erik Reitan**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Professor Dahls gate 17, 0355 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **214** Bruksnr: **294** Festenr:
Seksjonsnr: **5** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0301**

Byggeår: **1856** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i naturstein. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer, tre og teglstein, og er utvendig pusset og malt. Taket er et valmet mansardtak, og er tekket med metallplater og takplaster. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Leiligheten er oppført over ett plan, i 3.etasje, i en eldre flermannsbolig over 3 etasjer + loft og kjeller. Leiligheten inneholder entré/gang, 3 soverom, 2 bad, kjøkken, spisestue og stue. Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,8m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,5m. Leiligheten har elektrisk

oppvarming via gulvvarme. Leiligheten gjennomgikk i 2025 en total innvendig overflateoppussing og oppgradering av flere bygningsdeler og rom. Leiligheten fremstår moderne og tidsriktig samtidig som sjarmen fra byggeår er ivaretatt. Bærende konstruskjoner og enkelte bygningsdeler er fra eldre dato og det vil være noe skjevheter, riss/sprekker og avvik opp mot dagens byggeforskrifter og NS 3600 i felles arealer. Leiligheten fungerer godt til dagens bruk. Hyppigere vedlikehold på felles områder og enkelte utbedringer/oppgraderinger er påregnelig. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Overflateoppussing, oppgradering av elektrisk anlegg, innvendige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder, våtrommene og kjøkken.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	141	141	0	0	0
Totalt m²	**141**	**141**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	141	141	0	Entré/gang, bad x2, soverom x3, kjøkken, spisestue, stue.	
Totalt m²	**141**	**141**	**0**		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til ovennevnte areal medfølger en bod på loft med ikke målbart areal grunnet lav takhøyde, men med et gulvareal på ca. 15kvm.
Videre er det en ekstern bod på bakkeplan som ikke har blitt oppmålt grunnet låst bod.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags glass. Innvendige dører er 4-speil profilerte og hvite dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer ble skiftet i 1996. Enkelte innvendige dører ble byttet i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det registreres noe malingsavskalling/slittasje og skadet låsemekanisme. Enkelte innvendige dører er av eldre dato. Det er åpninger i utvendig blekk/tetting der det kan være fare for fukt inntrenging.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av utvendig blekk/belisting rundt vinduer anbefales. Overflatebehandlinger og vedlikehold bør påregnes.	

6.2 Vinduer og dører: Vinduer på soverom ved bad

Beskrivelse	
Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer ble skiftet i 1996.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører — TG-3

TG-3 settes fordi det registreres råteskader i bunnkarmer på vindu i soverom ved bad.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
Det registreres noe malingsavskalling/slittasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting på vinduer med råteskade må påregnes.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) — TG-2

Loftet tilhører fellesarealer og er kun vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten.

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette
nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre
grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Loftet tilhører fellesarealer og er kun vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten. Jeg anbefaler å kontakte styret for å høre om hvilke tiltak som er gjort og hva som vurderes videre rundt registrerte avvik.

Jeg anbefaler kontroll ved vinter-/kald årstid for vurdering av lufting i konstruksjonen

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Det registreres høydeforskjell mellom rom og noen sprekker mellom gulvlist og parkett.

Det er ikke målt skjevheter over toleranse krav.
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm over en lengde på 504cm(hele rommet) og over 2m.
Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 437cm(hele rommet) og 3mm over 2m.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kvik-kjøkkeninnredning med grå ett-speils profilerte fronter og lys 20mm tykk benkerplate i kompositttstein med underlimt vaskekum i børstet stål med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekeovn og platetopp med induksjon og integrert kullfiltervifte. Det er etablert komfyrvakt og lekkasjestopper.

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

Avtrekk

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

6.6 Lovlighet

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

6.7 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Avløpsrør fungerer tilfredsstilende.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendig vannrør er oppgradert i 2025.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Vannrør fremstår uten avvik. Fordelerskap er plassert på bad ved entré med stoppekraner for kaldt- og varmtvann. Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på bad og fungerer som tiltenkt.	

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entré.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Elektrisk anlegg med automatsikringer ble oppgradert i 2025.
Sikringsskap er plassert i entré.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Felles trapperom.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2025	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Bereder er plassert i tørt rom, og har avrenning til bad og automatisk vannstoppventil.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten ventileres via vinduer som kan settes i luftestilling.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Leiligheten ventileres via vinduer som kan settes i luftestilling.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering.
TG-2 settes grunnet NS 3600 og ingen ventilering utover åpning av vinduer i flere rom.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.
Det må påregnes at avvik ikke lar seg utbedre.

6.12 Våtrom: Bad ved entré



Sluk på bad ved entré.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
60x60cm fliser på gulv. 60x60cm fliser og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Overflater fremstår uten avvik med behov for tiltak.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Tettesjikt fremstår uten avvik ved visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 120cm bredt servantskap med hvite 1-speils profilerte skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Speil med integrert lys og varme over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Sanitært utstyr fungerer tilfredsstillende.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

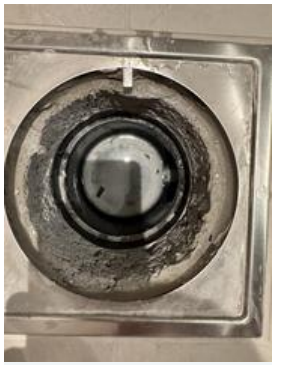
Hulltakingen var ikke mulig fra våtsone, men det var mulig å foreta fuktmåling i treverk mot dusjsone fra inspeksjonsluke mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.13 Våtrom: Bad ved soverom



Sluk på bad ved soverom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

60x60cm fliser på gulv. 60x60cm fliser og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble oppgradert i 2025.

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

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater, fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-0

Tettesjikt fremstår uten avvik med behov for tiltak ved visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjnisje med glass-skyvedør og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 60cm bredt servantskap med hvite 1-speils profilerte skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Speil med integrert lys og varme over servanten.

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-0

Sanitært utstyr fungerer tilfredsstillende.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi badet er nyoppført og våtrommet har ikke vært i bruk.

Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i våtsone på våtrommet, og fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen unormale forhold eller tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haugen, Stian Flaskerud	9578-5998-4-964289	2025-08-27 12:46:59

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
27. aug. 2025

Oppdragsnummer
8-0322/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Professor Dahls gate 17, 0355 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
O-Eiendom AS v/ Stian Haugen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Usikker
Forsikret i: Igjennom gården

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: Protan AS, Patricks rørservice AS,

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan AS Nye sveisemembraner

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: O-Eiendomsutvikling AS

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: V-El installasjon AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Ligger takst ved i salgsoppgaven

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling utført av takstmann

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0322/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Haugen, Stian Flaskerud	**2025-08-27**

Identifikasjon

bankID Haugen, Stian Flaskerud

Signicat

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

Sameiet Reitangården

Resultatregnskap for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024

Driftsinntekter		Denne perioden	Forrige periode	Endring	
3200	Salgsinntekt varer, unntatt for mva	342 000,00	0,00	342 000,00	-
Sum driftsinntekter		342 000,00	0,00	342 000,00	-

Driftskostnader		Denne perioden	Forrige periode	Endring	
4500	Innleid arbeidskraft, fremmedytelse og underentreprenør	-2 794,00	0,00	-2 794,00	-
5915	Overtidsmat	-1 073,50	0,00	-1 073,50	-
6250	Drivstoff for maskiner og produksjonsutstyr	-495,00	0,00	-495,00	-
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	-113 587,72	0,00	-113 587,72	-
6341	Strøm og oppvarming av lokaler	-11 347,94	0,00	-11 347,94	-
6360	Renhold av lokaler	-37 366,00	0,00	-37 366,00	-
6399	Annen kostnad lokaler	-1 584,00	0,00	-1 584,00	-
6420	Leie datasystemer	-603,00	0,00	-603,00	-
6500	Verktøy og utstyr	-4 485,90	0,00	-4 485,90	-
6553	Programvare	-4 327,50	0,00	-4 327,50	-
6560	Bedriftens forbruksmateriell (ikke kontorrekvisita)	-2 378,20	0,00	-2 378,20	-
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	-35 973,82	0,00	-35 973,82	-
6907	Internett og annen data- og telekommunikasjon	-29 106,87	0,00	-29 106,87	-
7001	Drivstoff transportmiddel	-414,33	0,00	-414,33	-
7400	Kontingent, med skattefradrag	-6 390,00	0,00	-6 390,00	-
7500	Forsikringskostnad	-50 885,00	0,00	-50 885,00	-
Sum driftskostnader		-302 812,78	0,00	-302 812,78	-

Driftsresultat	Denne perioden	Forrige periode	Endring	
Sum driftsresultat	39 187,22	0,00	39 187,22	-

Finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster		Denne perioden	Forrige periode	Endring	
8079	Annen finansinntekt	6 865,00	0,00	6 865,00	-
Sum finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster		6 865,00	0,00	6 865,00	-

Resultat	Denne perioden	Forrige periode	Endring	
Sum resultat	46 052,22	0,00	46 052,22	-

Vedtekter for
Sameiet Reitangården org.nr. 914 177 006

(Vedtekter fastsatt etter bestemmelser i eierseksjonsloven)

1. Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer

A. Sameiets navn er "Reitangården" org.nr 914 177 006 og omfatter samtlige seksjoner på gnr. 214 bnr. 294 i Oslo Kommune.

B. Sameiet består av 6 seksjoner, med følgende eierandeler / -brøker
- Seksjon 1 - 1/6 - 16,66%
- Seksjon 2 - 1/6 - 16,66%
- Seksjon 3 - 1/6 - 16,66%
- Seksjon 4 - 1/6 - 16,66%
- Seksjon 5 - 1/6 - 16,66%
- Seksjon 6 - 1/6 - 16,66%

C. Hver sameier har andel i hele eiendommen og eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen iht. tinglyste seksjoneringstegninger. Jamfør eierseksjonsloven §1.

D. Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal. Verkstedkjelleren er fellesareal. To sameiere har i dag låsbare skap for oppbevaring av privat verktøy i verkstedet. Alle sameierne har rett til å plassere egne private skap for verktøy.

E. Fellesarealene, inklusive Trappeganger, Boder, Kjeller, Loft, Bakbygning, Parkering og Hage disponeres av sameierne i henhold til sameieavtalen og vedtektene. Utover dette med lik rett til bruk.

Bruksrett til deler av Fellesarealene tilknyttes de enkelte seksjoner i tretti år. Dette er delvis markert i plantegninger og kartskisse.

Seksjon 1 - Parkeringsplass P2 - Hageplass 2 - Utebod Bod U2 - Kjellerbod Bod K1 - Loftsbod Bod L2 og Bod L4, to varmtvannsberedere i kjeller

Seksjon 2 - Parkeringsplass P5 - Hageplass 3 - Utebod Bod U6 - Kjellerbod Bod K3 - Loftsbod Bod L7, varmtvannsbereder og flueskap i baktrapp og varmepumpe utvendig på østsiden av bygget

Seksjon 3 - Parkeringsplass P1 - Hageplass 5 - Utebod Bod U3 - Kjellerbod Bod K6 - Loftsbod Bod L3 og Bod L6

Seksjon 4 - Parkeringsplass P3 - Hageplass 4 - Utebod Bod U5 - Kjellerbod Bod K5 - Loftsbod Bod L5

Seksjon 5 - Parkeringsplass P6 - Hageplass 6 - Utebod Bod U4 - Kjellerbod Bod K7 Loftsbod Bod L1, varmtvannsbereder i skap

Seksjon 6 - Parkeringsplass P4 - Hageplass 1 - Utebod Bod U1 - Kjellerbod Bod K4 Loftsbod Bod L8

F. Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks oppføring av nye bygninger som felleseie (på fellesarealet) eller tillegg til en seksjon, samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel for seksjon(er), skal godkjennes av et flertall i sameiermøte.

2. Sameiermøte og sameierstyre

A. Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

B. Hver seksjonseier(e) eller dennes fullmektig har 1 stemme på sameiermøtet.

C. Sameiet skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av sameiermøtet gjennom styret.

D. Sameiet skal ha et styre bestående av minst 3 medlemmer valgt på sameiermøtet. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndige. Styrets leder og medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

3. Sameiermøtets myndighet og oppgaver

A. Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene. Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

B. Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene etter sameierbrøken iht eierseksjonsloven §23.

C. Sameiermøtet disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto, gjennom styret.

D. Sameiermøtet kan bestemme at det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets økonomi og disponere sameiets driftskonto

E. Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.

F. Sameiet fastsetter ordensreglement for sameiet og reglement for bruk av fellesarealene i sameiet.

4. Styrets myndighet og oppgaver

G. Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles, med en innkallingsfrist på minimum 3 uker. Styret må være fulltallig. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

H. Styret er ansvarlig for innkalling til sameiermøte

I. Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for sameiermøtet. Det kreves ikke at regnskapet er revidert, men hvis en eller fler av sameierne kreves revisjon av regnskapet skal regnskapet revideres og kostnadene dekkes som felleskostnad.

J. Styret kan på vegne av sameiet inngå ettårige avtaler om drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Flerårige avtaler skal godkjennes av sameiermøtet. Dersom det er oppnevnt forretningsfører, skal styret oversende slike avtaler til forretningsfører så snart avtalen er underskrevet.

K. Styret har ikke myndighet til å inngå avtale om større vedlikeholdsoppgaver/renovering uten at dette er godkjent av sameiermøtet.

L. Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet, og sørger for innkreving av disse, når det ikke er fastsatt at det skal være forretningsfører for sameiet.

M. Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.

N. Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.

Disse vedtekter er vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 18/10-2021 og erstatter tidligere vedtekter for sameiet Reitangården.

Korrigeringer er vedtatt på sameiermøte den 4. mai 2024.

_____
Erik Reitan

_____
Jon Brinchmann Reitan

_____

Kirsten Kaarem

_____
Camilla Schreiner

_____
Ola Fæhn

Oppdragsnr: 125-25-0092
29.01.2025

Salg av eierseksjon i

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse:	Professor Dahls gate 17, 0355 Oslo
Hjemmelshaver(e):	Erik Reitan
Eiendom:	Gnr. 214 Bnr. 294 Snr. 5 i Oslo kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap, årsberetning og budsjett
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Christopher Jørgensen
Daglig leder / Eiendomsmegler
90 96 08 36
cj@eie.no

Returadresse:
Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
Hegdehaugsveien 24
Oslo

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 214 Bnr. 294 Snr. 5 i Oslo kommune
Adresse: Professor Dahls gate 17, 0355 Oslo
Onr. 125-25-0092

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 6000

Felleskostnader inkluderer Kommunale avgifter, gårdstrøm, løpende utgifter, internett m.m.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 0

Utestående krav: 0 pr 31.12.2024

Forsikret i Gjensidige Polisenr _____ Forfall månedlig Betalt Ja

Andel felles gjeld kr. 0 pr 31.12.2024
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 2 pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Diskusjon om opplegg av ladestruktur for El-bil - Foreløpig ingen vedtak

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eventuell annen informasjon (bod.nr og p-plass evt. annet areal som tilhører/disponeres av enhete), tvister i sameie etc.:

Se sameieavtale og vedtekter m/vedlegg

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Ja
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	5
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Se husordensregler

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Evt. andre gebyrer	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		

Formann i sameiet

Navn:	Erik Reitan
Adresse:	Prof. Dahls gt.17, 0355 Oslo
Telefon:	90556451
Fax:	
E-post:	erikreitansky@gmail.com

Send svar til: **cj@eie.no / Fax**

Dato og sted: ___29/1-2025 Cape Coral

Forretningsførers stempel/underskrift

Husordensregler og praktisk informasjon

Beboerne er ansvarlige for at husordensreglene er kommunisert til og overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Ved fremleie skal utleier sørge for at nye leietakere informeres om husordensreglene før innflytting. Beboere kan bli erstatningspliktige for skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Alminnelige ordensregler:

Ro og orden
Det skal være ro i huset mellom kl. 23.00 og 07.00, såfremt ikke annet er avtalt/informert om på forhånd. Beboere oppfordres til å vise generelt hensyn vedrørende støy og ikke benytte vaskemaskin/oppvaskemaskin i dette tidsrommet. Støyende arbeid kan utføres i tidene mandag – fredag, kl. 08.00 - kl. 21.00 og kl. 10.00 – kl. 18.00 på lørdager og søndager.

Fellesarealer
I oppgang/loft/bakgård må det ikke settes ting som er til sjenanse for andre beboere. Barnevogner må heller ikke plasseres slik at de står i veien for andre beboere. Vi ber beboerne verne om ytre anlegg.

Utgangsdører
Utgangsdører skal være låst etter kl. 22.30. De som kommer inn etter denne tid skal låse etter seg. Dører til loft og kjeller skal alltid være låst.
Tap av nøkler til utgangsdører og loft kjeller skal meldes til forretningsfører omgående. Beboer må selv bekoste nye nøkler evt., skifte av lås

Trappevask/Renhold
Trappevask utføres av firmaet Rene Trapper AS.
I sommerhalvåret blir det vasket annenhver uke mandag eller tirsdag, men om dette ikke skulle la seg gjennomføre garanteres det at renholdet er utført senest annenhver fredag. I vinterhalvåret blir det vasket hver uke. Det vil ikke bli vasket før kl 08.00 på morgenen eller etter kl 22.00 på kvelden. Renholdsplan er oppført ved postkassene. Renholdsplanen krysses av etter hver enkelt rengjøring og viser hva som har blitt vasket og når det har blitt vasket. Kostnadene fordeles likt på leilighetene. Om det skulle være grunnlag for klager/spørsmål, kan man kontakte Rene Trapper direkte.

Røyking
Vi anmoder beboerne om ikke å røyke i trappegangene. Området utenfor inngangsdørene skal holdes rene. Vennligst ikke kast sigarettsneiper o.l. ved eller under utvendige trapper.

Søppel
Søppel skal kastes i søppelcontainere ved uthuset. Vi skiller mellom papir/papp og annet restavfall, og det er egne containere for dette. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Større saker som ikke er å betegne som husholdningsavfall, må kjøres vekk av den enkelte beboer.

Parkering
Parkering skal kun skje innenfor avmerkede plasser. Det er ikke avsatt egne plasser til gjesteparkering og beboerne må derfor sørge for at besøkende ikke parkerer til sjenanse for andre.

Sameiet Reitangården
Prof. Dahls gt.17, 0355 Oslo
www.pd17.net

Sykkelbod
I sykkelbod skal det kun oppbevares sykler, barnevogner og sameiets hageredskaper. På vinteren er det også tillatt å oppbevare akebrett i sykkelboden. Opprydding skal skje i.f.m. dugnad.

Dugnad
Dugnad holdes to ganger pr. år, en gang på våren og en gang på høsten. Det er av stor betydning at flest mulig deltar på dugnadene. Det er mye som skal gjøres for å holde eiendommen ryddig og i orden.

Vann og avløp
Gjennom den kalde årstiden må alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet i rørledningene ikke fryser. Bruk kun toalettpapir, og ikke kast uvedkommende ting i klosettet.

Navneskilt
Navneskilt skal plasseres på dertil bestemte steder, så som brevsprekk i dør, postkasse og dørtelefon. Merking av postkasser etc. Kan utføres av forretningsfører om ønskelig.

Husdyr
Husdyrhold bør unngås. Leietakere som har husdyr må påse at disse ikke er til sjenanse for andre. Ved klager på husdyrhold må husdyret fjernes.

Grønt anlegg.
Plener og beplantning er felles og kan brukes av alle. Eksisterende møbler/Sitteplasser er private. Vennligst kontakt utleier for anvisning av andre sitteplasser. Enhver bør bidra til å verne anlegget.

Praktisk informasjon:

Forretningsfører: Erik Reitan, tlf: 90556451 erik@touch-it.no

Søppeltømming:
Søppeltømming skjer to ganger pr. Uke (vanligvis tirsdag og fredag), og utføres av Oslo Kommune Renovasjonsetaten. Tlf: **23483600**.
Større gjenstander og ting som ikke kan betegnes som husholdningsavfall kan leveres til: *Brobekk gjenbruksstasjon*, Brobekkveien 87, åpningstider: Mandag-fredag: 07.30-19.30 og Lørdag: 09.00-14.30

Snørydding:
Snørydding av fortau mot Prof.Dahls gate utføres av Oslo Kommune. Rydding av gangarealer og bakgård (parkering) uføres av Innleid vaktmester.

Elektriker:
Elektriker'n Majorstua, Svalbardveien 2B, 0375 Oslo, Tlf: **22 60 95 15**

Rørlegger:
Einar Jørstad Rørleggermester, Vidarsg. 4, 0452 Oslo, Tlf: **90 95 09 09**

Låsesmed:
Servicesentralen Lås og Nøkkel AS, Neuberggata 21, 0367 Oslo Tlf: **22 60 60 60**

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis 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, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

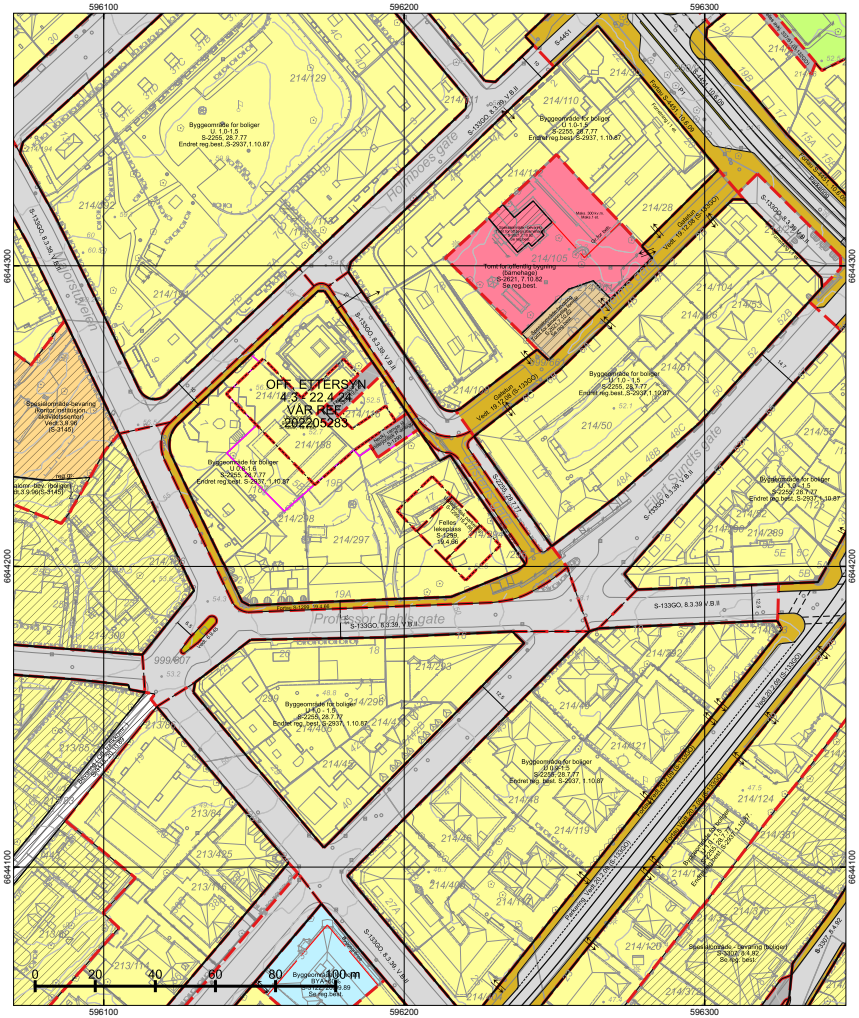
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 17.06.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

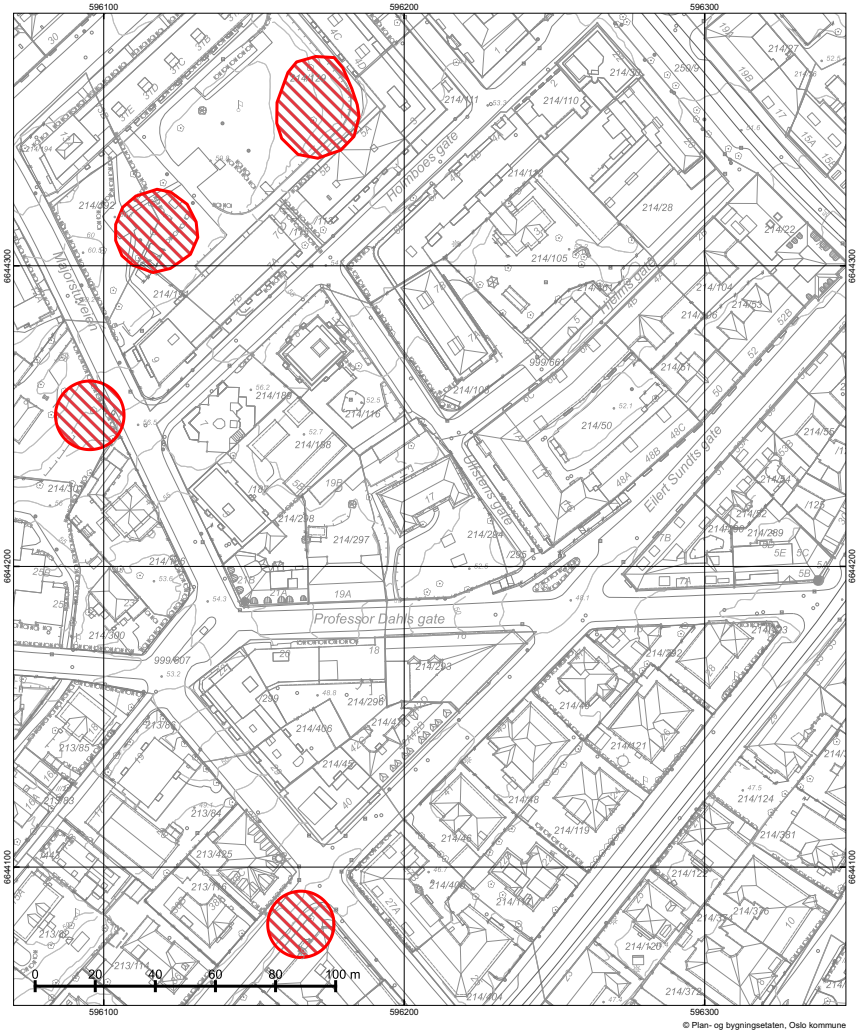
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 329398/ 86514210
Deres ref.: 201361
Adresse: PROFESSOR DAHLS GATE 17B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/294

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

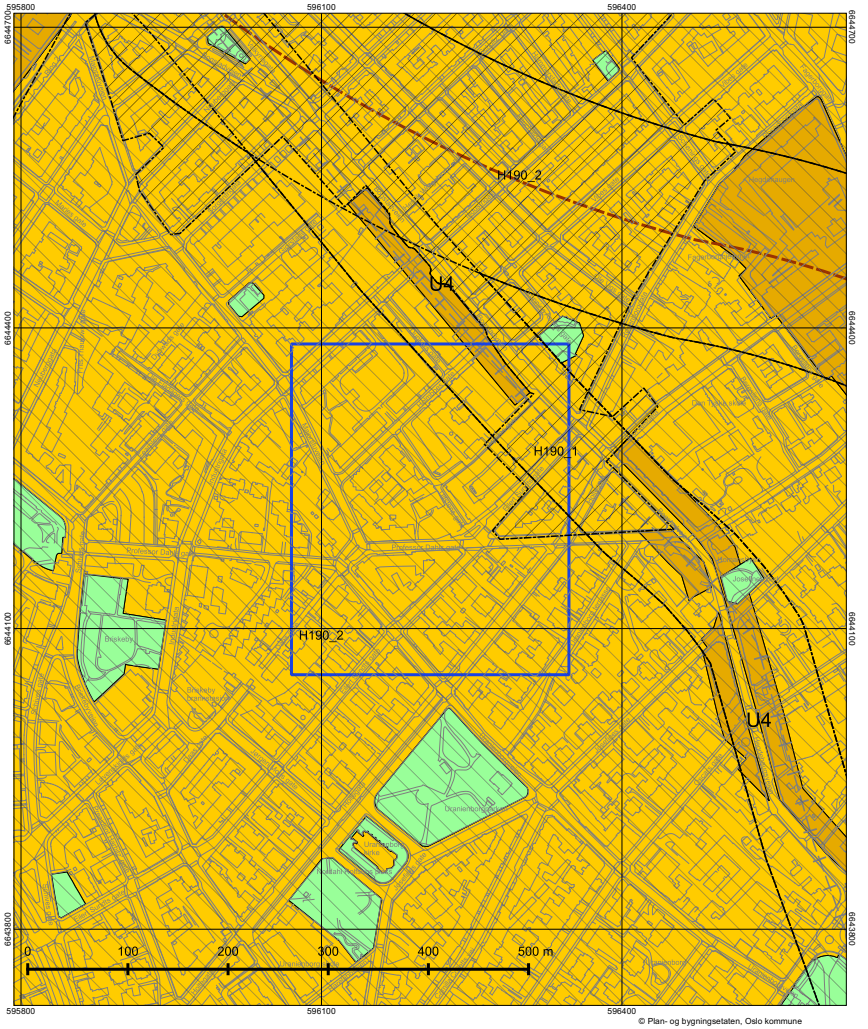
Dato: 17.06.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 329398/ 86514210
Deres ref.: 201361
Adresse: PROFESSOR DAHLS GATE 17B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/294

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 329398/86514210
Deres ref.: 201361

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1299

Regulerings-og bebyggelsesplan med vedtekte for kvartalet Majorstuveien - Holmboes gate - Hjelms gate - Ulfstens gate - Professor Dahls gate.

Vedtaksdato: 19.04.1966
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196601278
Lovverk: PBL 1985 eller før
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:

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET MAJORSTUVEIEN - HOLMBOES GATE - HJELMS GATE - ULFSTENS GATE - PROFESSOR DAHLS GATE, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Området reguleres til boligbebyggelse med byggelinjer og byggehøyder som vist på reguleringsplanen.

§ 2. Blokkenes fasadebehandling må samordnes slik at det oppnås en harmonisk enhet.

§ 3. Det skal skaffes parkerings- eller garasjeplass på egen grunn eller i fellesanlegg for 1 bil pr. hver leilighet og for hver annen hybelleilighet. Videre må det vises plass på egen grunn for nødvendig besøksparkering.

§ 4. Ingen tomt må beplantes med trær som kan være til ulempe for naboene eller trafikken. For øvrig gjelder bestemmelsen i bygningsvedtektens par. 149. Parkanlegg, forhager og beplantninger skal opparbeides etter en plan godkjent av bygningsrådet.

§ 5. Bygningsrådet kan dispensere fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo, jfr. par. 117 nr.1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

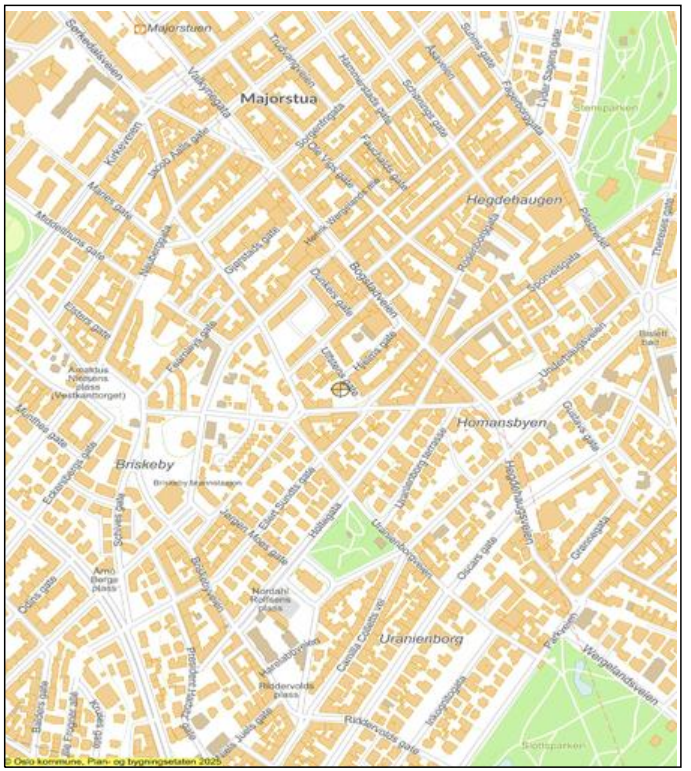
§ 6. Grunneier er ikke berettiget til ved private servitutt å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 7. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo til anvendelse, jfr. par. 117 nr.1 i bygningsloven av 18.juni 1965.

Oversiktskart

Adr.: Professor Dahls gate 17 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 214 / 294 **Skolekrets (2020/2021):** Uranienborg



Dato: 17.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
PROFESSOR DAHLS GATE 17

Dato: 16.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514210
1497

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 294

Vi viser til bestilling av 20250616 for PROFESSOR DAHLS GATE 17.

GNR. 214 BNR. 294

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.09.1908.

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

1887 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

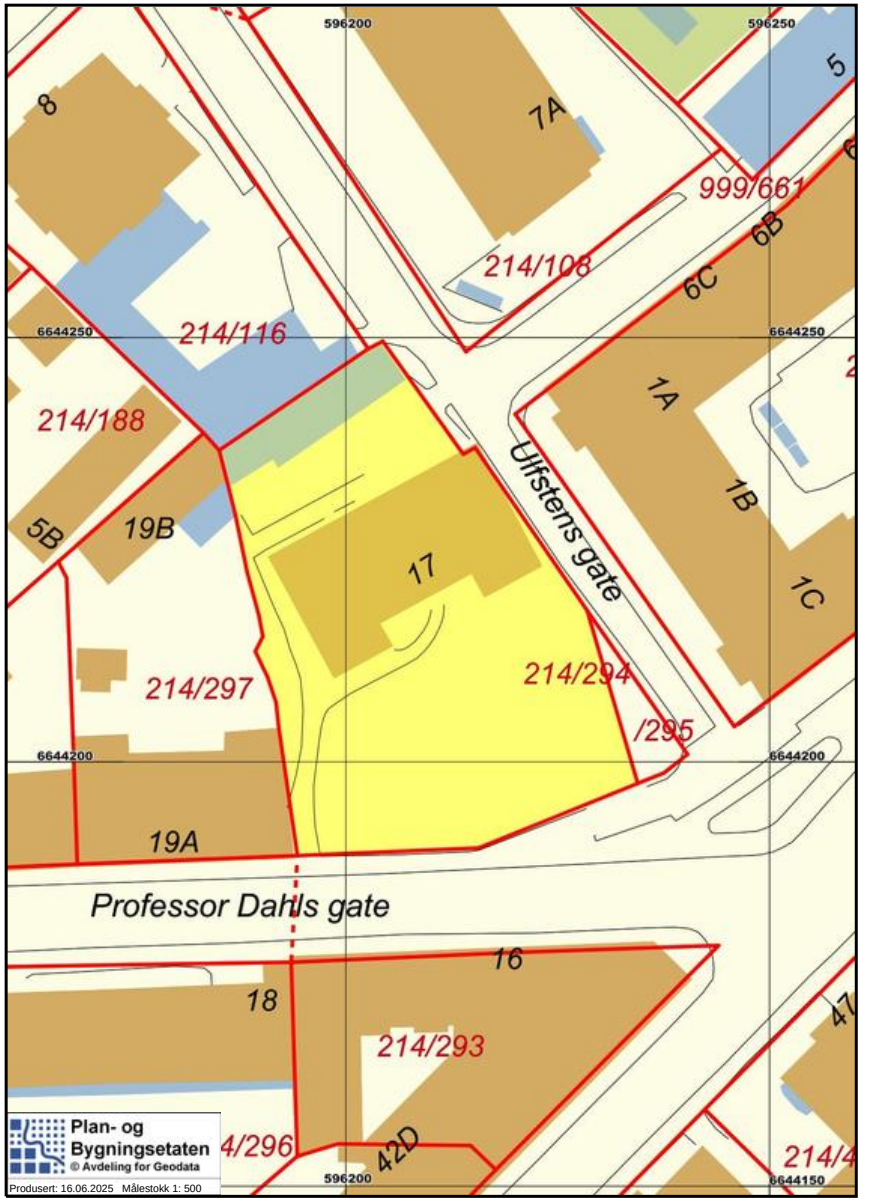
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



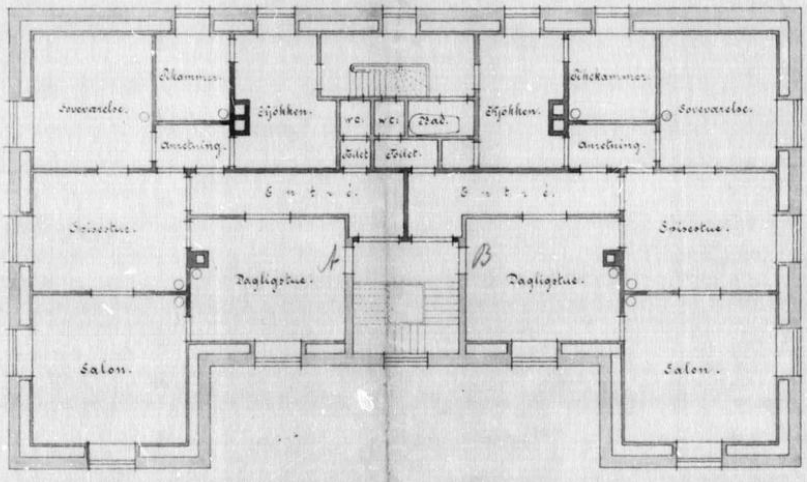
V.D.J.No 124-14

Prof. Dahls Gate 17.

Altbedring efter Brand.

Forandret Kjøkkindredning.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hvalstadgate 19[00] *116060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer m.m.

Arbeidssted	Mat.nr.
Professor Dahls gt. 17	7572130

Byggherr

Eva, Erika, Egil Reitan-
Tor Ziegler,
Prof. Dahlsgt. 17,

Oslo 3.

Ansvarshavende

PMB/TL
Dato
1.august 1980

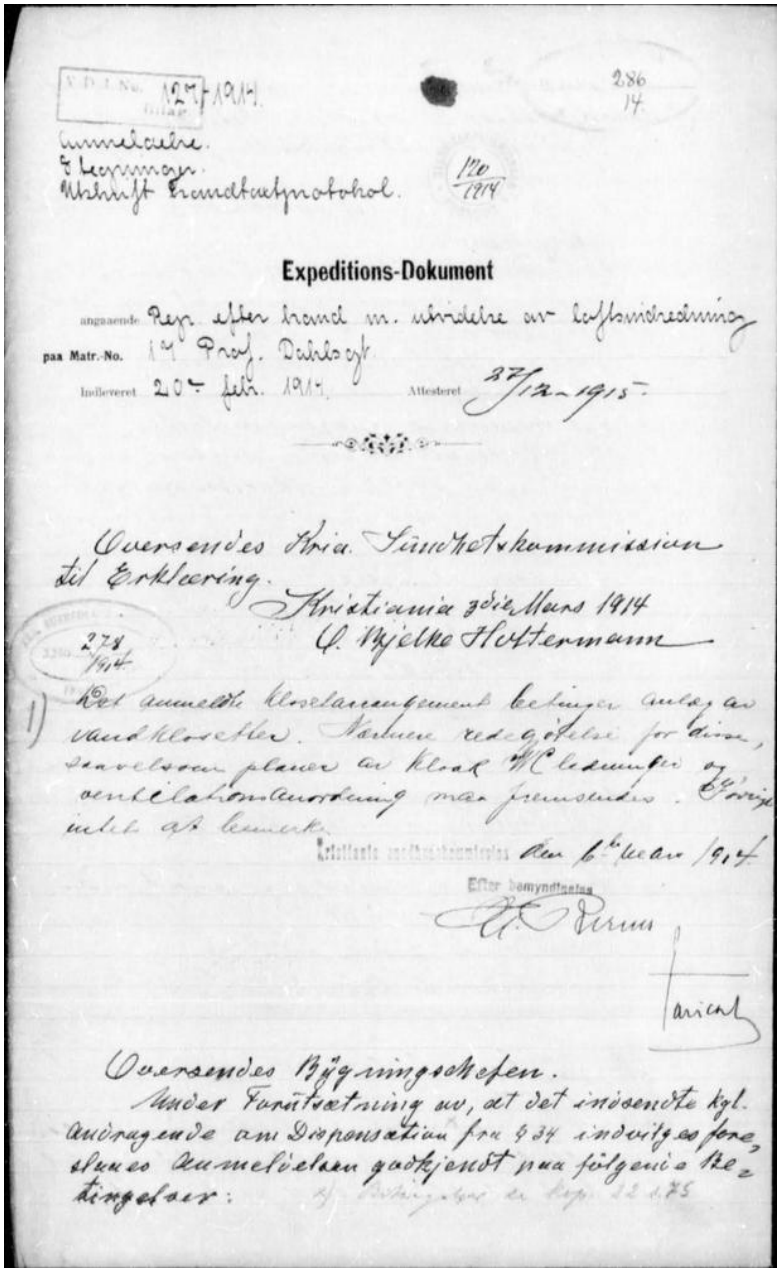
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygnirgssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

Bl. C-16. ANSVORD.



Journal No. 127/1914.

286
14.

Anmeldelse.
& Legemaan.
Afskrift Brandtaxtprotokol.

170
1914

Expeditions-Dokument

angaaende Regl. efter brand m. m. istandsættelse av beboelsesbygning
paa Matr.-No. 1ste Prof. Dahls gt.
Indleveret 20de feb. 1914. Attesteret 27/2-1914.

Oversendes Kria. Sundhetskommission til Erklæring.

Kristiania 3die Mars 1914
O. Bjelke Hattermann

278
1914

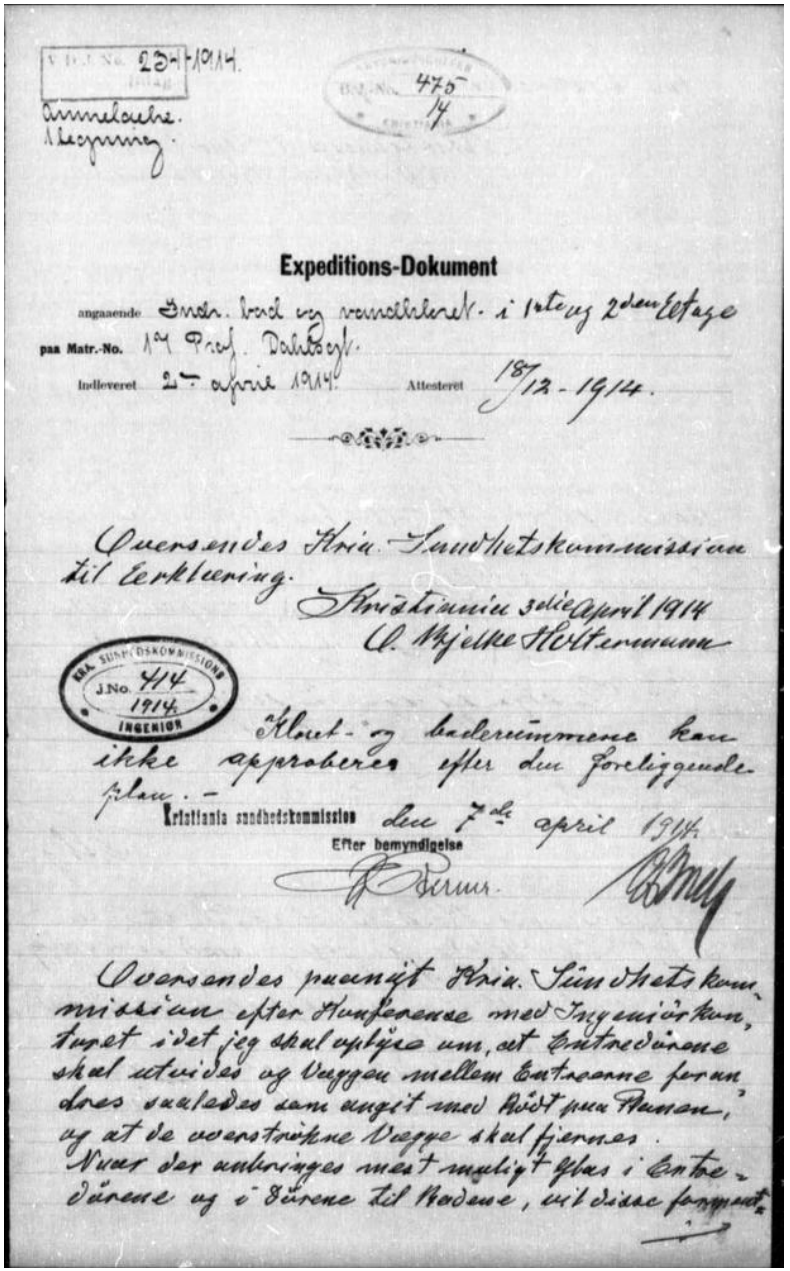
1) Det anmeldte kloselarrangement bestaar av 1 vandkloset. Nærmere redegjørelse for dette, saavelsom planer av kloset WC-rummet og ventilationsanordning maa fremsendes. Forøvrig intet at bemerke.

Kristiania sundhetskommissions kontor den 6te mars 1914.

Efter bemyndigelse
A. Rørum

Tarieret

Oversendes Bygningsrådet.
Under Forutsætning av, at det indsendte kgl. andragende om Dispensation fra § 34 indvilges, skal saavel Anmeldelsen godkjendt paa følgende betingelser:



Journal No. 23-1/1914.
Anmeldelse.
Begjæring.

475
14

Expeditions-Dokument

angaaende Ombygn. bred og ranselsbrønd. i 1ste og 2den Etage
paa Matr.-No. 14 Prof. Dahlsbygn.
Indleveret 27. April 1914. Attesteret 18/12-1914.

Oversendes Kria. Sundhetskommissionen til Erklæring.

Kristiania 30te April 1914
O. Hjelle Hetterenaun

Kl. SUNDHEDSKOMMISSIONS
J.No. 414
1914
INGENIØR

Klost- og badeværelserne kan ikke approberes efter den foreliggende plan. –

Kristiania sundhedskommission den 7de april 1914.
Efter bemyndigelse
P. Berner.

Oversendes paanyt Kria. Sundhetskommissionen efter Henstevelse med Ingeniørkontoret i det jeg skal oplyse om, at Entredørene skal utvides og Væggen mellem Entreerne forundres saaledes som angivet med Rødt paa Planen, og at de overstrøkne Vægge skal fjernes.
Naar der anbringes mest mulig Glas i Entredørene og i Dørene til Badene, vil disse formentl.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19[III] *11 50 60 (66 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innredning bad og wc i 1. etasje

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Professor Dahls gate 17		81/2625

Byggherre

Erik Reitan
Professor Dahls gate 17

OSLO 3

Ansvarshavende

PMB/BS
Dato

23.mars 1983.

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

Forbehold.
Det påtales at arbeidet er utført uten byggetillatelse og de. ed uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M.Berglie

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

SK. C16. AVTVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XC] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldes ikke GAB

Arb. Nytt bad i 2.etg.

Adresse	Matr.nr.	
Professor Dahls gate 17	Gnr.214/bnr.294	88/3446-1

Byggherre

Jon B.Reitan,
Prof.Dahlsgt.17

0355 OSLO 3

THE/bs

Ansvarshavende

Kurt Madsen
M.J.Bygg
Aurskoggt.3
0655 OSLO 3

Dato 24.1.90.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H.Eikeland

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

Skl. C-16. ANDVORD

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0322/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Professor Dahls gate 17 0355 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 294, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no