

Dybwads gate 4B



Velkommen til

Dybwads gate 4B



Salgsoppgaven produsert 2. april 2025

Majorstuen

Unik & strøken 2-r m/egen inngang i rolige gate- Skjermet & solrik uteplass - Kjøkken(-21)

Prisantydning	4 290 000,-
Omkostninger	108 600,-
Totalpris	4 398 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 525,-
BRA-i	48 kvm
Totalt BRA	48 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1892

Megler	Sverre Ivar Skaarberg Wiborg
Telefon	926 15 943
E-post	s.wiborg@nordvikbolig.no
Megler 2	Esben Mandelid
Telefon	900 99 940
E-post	e.mandelid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Dybwads gate 4B! En stilren & unik 2-r leilighet med direkte adkomst og egen inngang. Eiendommen har en særdeles populær og tilbaketrukket beliggenhet på Majorstuen, i den rolige Dybwads gaten med lite gjennomgangstrafikk. Fra leiligheten er det gangavstand til shopping i Bogstadveien, kafeer, barer, restauranter, turmuligheter i Frognerparken og alt av kollektivtilbud.

- Fremstående kvaliteter:
- Lave felleskostnader
- Skjermet beliggenhet m/egen adkomst fra rolig bakgård
- Disponerer uteplass m/gode solforhold
- IKEA-kjøkken fra 2021
- Bad m/opplegg til vaskemaskin
- Soverom m/skyvedørsgarderobe mot rolig bakgård
- Innvendig bod
- Perfekt førstegangskjøp el. utleie

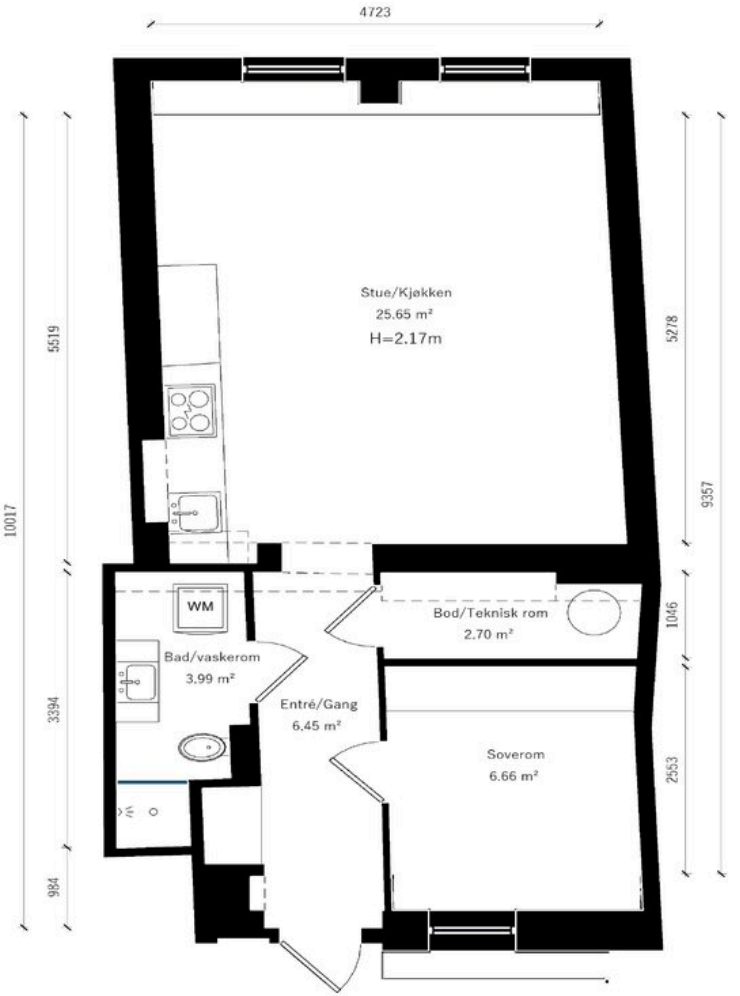
- I gangavstand:
- Bogstadveien, Frognerparken og Majorstuen (5 min)

Arealer og innhold

BRA-i:	48 kvm
Totalt BRA:	48 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 48 kvm. Stue/kjøkken, bod, soverom, bad/vaskerom og entré/gang.
Total BRA: 48 kvm.



Dybwads gate 4

Kjeller

Les mer om arealberegningen

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D

Velkommen til Dybwads gate 4 B!

Dette er en unik mulighet til å sikre seg en stilren og innbydende 2-roms leilighet i et hyggelig og veldrevet sameie. Eiendommen har en særdeles populær og tilbaketrukket beliggenhet på Majorstuen, i den rolige Dybwads gaten med lite gjennomgangstrafikk. Det fasjonable strøket er preget av brede gater med velholdte, klassiske bygårder og elegante villaer. Fra leiligheten er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter, samt umiddelbar nærhet til Frognerparken/ Vigelandsparken, Frognerbadet og Frogner Stadion med skøytebane på vinterstid etc. Med gangavstand til alt man måtte trenge i hverdagen, tilbyr denne boligen en perfekt kombinasjon av rolig atmosfære og nærhet til byen!

I en klassisk og ærverdig bygård, finner du denne innbydende og smarte 2-roms leiligheten i kjelleretasjen, med en funksjonell og godt utnyttet planløsning. Ifølge tidligere salgsoppgaver ble hele underetasjen pusset opp og etablert i 2006, og leiligheten fremstår derfor som et moderne objekt med et tidløst fargeuttrykk. Fra en låsbar port er det adkomst til et inngjerdede område i bakgården og direkte adkomst til leiligheten med egen inngang. Her finner man en lys entré, praktisk bad med opplegg til vaskemaskin og ett soverom som vender ut mot den rolige bakgården. Fra entréen er det adkomst til den åpne stue- og kjøkkenløsningen med IKEA kjøkken fra 2021, som bidrar til å gjøre rommet både arealeffektivt og sosialt. Den innvendige bod gir rom for



oppbevaringsmuligheter.

Uteplassen foran inngangspartiet (det inngjerdede område i bakgården med låsbar port) er sameiets fellesareal, men som i praksis disponeres av denne seksjonen. Det sydøstvendte området er flott opparbeidet og gir god plass til sittegruppe og grillmuligheter. Her er det gode muligheter for å nyte late dager med gode solforhold!

Alt i alt er dette en bolig som tilbyr både komfort og funksjonalitet. Her vil man trives!

Leiligheten er beliggende i 1. etasje og inneholder:
- Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod og soverom.

Ditt nye hjem!

LEILIGHETEN ROM FOR ROM:

Entré:
Lys og innbydende gang med fliser på gulv, som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Godt med plass til klesoppheng og sko i integrert skyvedørsgarderobe. Fra entréen er det videre adkomst til bad, soverom, bod, stue og kjøkken.

Bad/ vaskerom:
Pent og stilrent bad varmekabler i gulv. Ifølge tidligere salgsoppgaver ble hele underetasjen pusset opp og etablert i 2006. Det er 60x60 cm fliser på vegger i dusjsonen og på gulv. Belysningen består av spottelamper og lys over speilet. Badet er utstyrt med
veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Baderomsinnredning med en nedfelt servant på 100 cm og et ettgreps blandebatteri fra Oras. Over vasken er det speil med belysning. En elektrisk vifte trekker ut luften, og tilluft kommer fra en luftespalte i døren.

Kjøkken:
Leiligheten har et moderne og innbydende kjøkken fra IKEA. Her er det god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet, og er et hyggelig oppholdsrom. Den åpne løsningen mot stuen gjør rommet arealeffektivt og sosialt. Kjøkkeninnredning fra 2021 med benkeplate i laminat og overliggende oppvaskkum med ettgreps blandebatteri fra IKEA.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende:
Integrert komfyr (IKEA)
Induksjonstopp (IKEA)
Oppvaskmaskin (IKEA)
Kombiskap (IKEA)
Avtrekksvifte med kullfilter (IKEA)
Vannstoppesystem under benk.

Stue:
Leiligheten har en tiltalende og luftig stue i åpen løsning mot kjøkkenet. Den åpne løsningen sikrer god utnyttelse av arealet i boligen, samtidig som rommene blir lyse og åpne. Det er vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp og skaper en god atmosfære. Det er gode møbleringsmuligheter i stuen, med plass til spisestue, sofagruppe, TV-benk og tilhørende møblement.

Soverom:
Lyst og tiltalende soverom med stor

skyvedørsgarderobe. Soverommet er praktisk plassert og vender ut mot den rolige bakgården. Her er det godt med plass til dobbeltseng, nattbord etc.

Bod:
I tillegg har leiligheten en innvendig bod med oppbevaringsmuligheter.

____
INNVENDIGE OVERFLATER:
- Gulv med laminat, fliser i entreen og på badet.
- Veggene består av murforblending og slemmet hvit grunnmur.
- Takene er kledd med malte plater, og belysningen består av lamper.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Boligen har et rør-i-rør-system.
- Stoppekranen er lokalisert i bod og stoppeventiler under kjøkkenbenken.
- Synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken, som leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
- Boligen har naturlig ventilasjon med en mekanisk vifte på badet, avtrekksvifte med kullfilter på kjøkkenet, lufteventil på veggen i kjøkken/stue, lufteventil i ytterdøren og lufteventiler over de fleste vinduer.
- OSO varmtvannstank på 300 liter fra 2013, plassert i bod.
- Boligen har gulvvarme på kjøkken og i stue, styrt fra et panel ved siden av kjøkkenet, og elektriske varmekabler på badet.
- Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.
- Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.


















MONOGRAPH







Ditt nye nabolag!

Eiendommen har en særdeles populær og tilbaketrukket beliggenhet på Majorstuen, i den rolige Dybwads gaten med lite gjennomgangstrafikk. Det fasjonable strøket er preget av brede gater med velholdte, klassiske bygårder og elegante villaer. Fra leiligheten er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter, samt umiddelbar nærhet til Frognerparken/ Vigelandsparken, Frognerbadet og Frogner Stadion med skøytebane på vinterstid etc.

Aktivitet og fritid:
Av rekreasjonsmuligheter i nærområdet finner man blant annet fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og rekreasjon. Det er også umiddelbar nærhet til fotballbaner og tennisanlegg. Bislettbadet ligger en kort sykkeltur unna, samt både Slottsparken og St. Hanshaugen Park, som byr på gode rekreasjonsmuligheter. Det er også nærhet til flotte tur og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter langs Maridalen, som fører videre innover mot Sørkedalen og Nordmarka. Bademuligheter på Bogstad. Ullern Idrettsforening tilbyr bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk. I tillegg er det kort vei til lekeplass, alpinanlegg, golfbane, idrettshall, tennisanlegg, treningssenter m.m. Sats Colluseum er 7 min unna, samt andre mindre private helseaktører (Hopstock Helse, Summit, og Core Balance).

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres hos bla. Extra Neuberggata, Kiwi Sorgenfrigata eller Meny og Extra i Bogstadveien, som ligger ca. 200 - 250 meter unna. For den handleglade er Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate, Bogstadveien samt Valkyrien, ca. 5 min gange fra boligen. Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kafeer er også innen kort avstand. Kort vei til Røa senter med et bredt utvalg av servicetilbud, blant annet apotek, vinmonopol, post, matvarebutikk, frisør, blomsterforretning, m.m. I tillegg flere caféer, bakerier, samt sushirestaurant. Om det ønskes ytterligere tilbud er det kort vei til CC Vest som byr på det meste, herunder kafeer, vinmonopol, matvarebutikk, sportsbutikk,

klesbutikker og spesialforretninger.

Offentlig kommunikasjon:
Det er meget god offentlig kommunikasjon, med ca. 6 min. gange til Majorstuen, som er et kollektivknutepunkt i Oslo. Herfra går alle T-banelinjene, tre sporvognslinjer og fem busslinjer som trafikkerer stedet. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk, T-bane og flybuss. Buss (20 bussen) og trikken (Frogner Stadion) er 4 min unna. Ved å benytte bil tar det uten trafikk ca. 7 min til Ullevål sykehus, ca. 10 min til Aker brygge, ca. 4 min. til Skøyen, ca. 9 min. til Oslo S, samt ca. 40min. til Oslo lufthavn.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Majorstuen barne- og ungdomsskole. I nærområdet finner du de videregående skolene Kristelig Gymnasium, Hartvig Nissen skole og Oslo Privat Gymnasium. Det er et godt utvalg av barnehager i nærområde med stallen barnehage, Nordraaks gate barnehage og Frogner barnehage alle under 5 min gange fra boligen.



Informasjon

Dybwads gate 4B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0288/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Dybwads gate 4B, 0367 OSLO
Gnr 215, bnr 49, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Selma Fallsen

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 398 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 411 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 48 kvm. Stue/kjøkken, bod, soverom, bad/vaskerom og entré/gang.
Total BRA: 48 kvm.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Nye hovedstoppekraner til bygget i 2024. Arbeid utført av Sentrum Entrepenør og Rørservice.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja. Beskrivelse: Opplevd noe svertesopp ved ytterdør. Dette er vasket vekk.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse Lagt murstein der det tidligere var blomsterbed på uteplassen.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja. Beskrivelse Leiligheten ble bygget o underetasje i 2004 og ble da bruksendret.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskrivelse Bruksendringen fra 2004 er godkjent.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Ja. Beskrivelse Har sett noe sølvkre på bad.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong, mur og naturstein. Både grunnmuren og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert. Boligen har et valmtak tekket med betongstein. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og teglstein, og fasaden er utvendig pusset. Boligen har følgende vinduer: Soveromsvinduer med 3-lags glass fra 1988. Nødutgangsvindu i stuen med 2-lags glass fra 2004. Stuevindu med 2-lags glass fra 1986. Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør fra Swedoor, utstyrt med frostet glass.

____
Takstmanns vurdering ved TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Vinduer.
Utvendig > Dører.
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
Innvendig > Radon.
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper i stue, gang og soverom. Kan medfølge etter avtale.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Alle hvitevarer.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved utleie av leilighet plikter dog eieren å informere;
- Leietakeren om husordensreglene
- Styret om leietakerens navn og eieren blir å treffe i utleieperioden

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Energiattest er fra 2023 og det er ikke gjort ny energimerking etter dette. Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har gulvvarme på kjøkken og i stue, styrt fra et panel ved siden av kjøkkenet, og elektriske varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende vedr. årlig strømforbruk:
Avtale med Fortum - 2667 kWh årlig strømforbruk siste 12 mnd. Fakturaene fra Fortum inkluderer strøm og nettleie. I gjennomsnitt betaler selger 320 kr per mnd. for strøm. Prisen er noe høyere gjennom vintermånedene, og noe lavere gjennom sommermånedene.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 525,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Felles bygningsforsikring, TV & Internettpakke fra Telia, drift og vedlikehold og kommunale avgifter.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene, med unntak av eiendomsskatt. Sameiet betaler eiendomsskatt som viderefaktureres enhetene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 021 364,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 085 457,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Dybwadsgate 4, orgnr. 997038304

Om sameiet

Dybwads gate 2 og 4 er en 2 etasjes bygning med saltak fra slutten av 1800- tallet, med innredet loft og sokkeletasje.

Sameiet består av 11 seksjoner, fordelt på Dybwads gate 2 og 4 med gnr 215 og bnr 47 og 49. Første etasje inneholder i dag legekontor, øvrige arealer benyttes til boligformål.

Sameiets medlemmer består av eiere av seksjonene og forretningsførselen styres internt.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

I 2024 ble felleskostnadene økt i forbindelse med opptak av et annuitetslån på kr. 500 000,-. Dette for å kunne finansiere noen større prosjekter som blant annet sykkelbod ved forsiden av Dybwads Gate 2, en port og trappeoppgang i dg 4 (som nå er ferdigstilt).

Det er ikke opplyst andel felles gjeld per seksjon, lånet nedbetales via felleskostnadene.

Regnskapet viser god likviditet gjennom året, med inntekter og kostnader grovt sett i samsvar med budsjett. Sameiet har en sunn likviditet og kontroll over løpende utgifter. Årsresultatet for 2023 viste et overskudd på kr. 47 685,-. Forretningsfører opplyser dog om at det er uforutsigbare tider hvor prisvekst og usikkerhet følger med. Om det blir en økning av felleskostnader om 3/5 år kan være sannsynlig. Men de større prosjektene er nå unnagjort og sameiet har ingen store prosjekter planlagt, som kommer til å medføre øke felleskostnader i nærmeste fremtid.

For mer info, se vedlagte regnskap for 2023.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad som regel en gang i året, på våren.

Dyrehold

Det skal søkes styret om tillatelse til å holde hund eller katt. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 76466092

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 371 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt. Uteplassen foran inngangspartiet (det inngjerdede område i bakgården med låsbar port) er sameiets fellesareal, men som i praksis disponeres av denne seksjonen. Det sydøstvendte området er flott opparbeidet om sommeren med blomster og gir god plass til sittegruppe og grillmuligheter.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggeanmeldelse (attestert - 1890) for Dybwads gate 2-4 - Våningshus.
Det foreligger ferdigattest for Dybwads gate 2-4 - Bruksendring fra fysikalsk institutt til 4 nye leiligheter, datert 19.06.2013.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/49/4:
28.01.1892 - Dokumentnr: 900441 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1957 - Dokumentnr: 404077 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2025 - Dokumentnr: 341245 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.12.1986 - Dokumentnr: 80438 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 8/50
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER
Registrert feil formål for snr. 2 og 3
Rettet etter tingl. §18
15.08.2019. Arkivref. 19/39146-2

13.08.2004 - Dokumentnr: 54802 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 8/50
Ny seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4/50

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

Faste løpende kostnader:
- Felleskostnader
- Innboforsikring
- Strøm

Etc.

_____

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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. 40 000,-

Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (veil. 16.900,-) kr. 9 900,-
Utvidet markedsføring - Finn.no Blink - 10.900,- - VALGFRITT
Utvidet markedsføring - Nordvik Ekstra - 8.900,-/12.900,-18.900,- - VALGFRITT
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (veil 3.900,-) Gratis privatvisninger kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 199,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Samlet skal selger betale kr. 110 889,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. I tillegg til avtalt provisjon, påløper kostnader for tilrettelegging, markedsføring, oppgjør og kostnader i forbindelse med visning.

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 2. april 2025

Megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler 2

Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Dybwads gate 4B

Tilstandsrapport

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg
Dybwads gate 4 B, 0367 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 49, snr. 4
Andelsnummer 000

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 16.01.2025 **Rapportdato:** 29.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1225 **Referansenummer:** CC2521

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dybwads gate 4 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 49
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

En flott kjellerleilighet med egen inngang og en hyggelig hageparsell rett utenfor inngangen. Leiligheten er praktisk utformet med en åpen kjøkkenløsning, bad/vaskerom og et soverom med godt med garderobeplass. Det er også en praktisk bod i leiligheten som fungerer som teknisk rom. Gangen er romslig, og leiligheten har en god standard med lite slitasje og et moderne, relativt nytt kjøkken. Her er det klart for å flytte rett inn.

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Boligen har et valmtak tekket med betongstein. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og teglstein, og fasaden er utvendig pusset.
Boligen har følgende vinduer :Soveromsvinduer med 3-lags glass fra 1988. Nødutgangsvindu i stuen med 2-lags glass fra 2004.
Stuevindu med 2-lags glass fra 1986.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør fra Swedoor, utstyrt med frostet glass. Døren viser normal bruksslitasje.
I bakgården er det et inngjerdet område med en låsbar port som disponeres av enheten, men som ikke eies.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen laminatgulv, med fliser i entreen og på badet.
Gulvvarmen på kjøkkenet styres fra et panel ved vasken.
Veggene består av murforblending og slemmet hvit grunnmur.
Takene er kledd med malte plater, og belysningen består av lamper.
Etasjeskillene i boligen er generelt av trebjelkelag, mens underetasjen har støpt dekke. Boligen har innvendige dørblad som er slette og malte.
Boden fungerer som et teknisk rom med en varmtvannsbereder og fordeling av vannrør montert på veggen. Gulvet er flislagt, har eget sluk, og flisekanten er trukket opp langs veggene for å beskytte mot eventuelle vannlekkasjer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom.
Ifølge tidligere salgsoppgaver ble hele underetasjen pusset opp og etablert i 2006. Det er ikke dokumentert oppussing av badet etter dette, og byggeåret for badet antas derfor å være 2006. Vurderingen baseres på teknisk forskrift som var gjeldende i perioden 1997–2010. På veggene i dusjsonen er det 60x60 cm fliser, mens taket er malt. Belysningen består av spottelamper og lys over speilet. Gulvet er belagt med 60x60 cm fliser med varmekabler. Høydeforskjellen mellom toppen av slukristen og toppen av flisene ved badedøren er målt til 30 mm. Rommet har en baderomsinnredning med en nedfelt servant på 100 cm og et ettgreps blandebatteri fra Oras. Over vasken er det speil med belysning. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin. En elektrisk vifte trekker ut luften, og tilluft kommer fra en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet, som er fra 2021, har en kjøkkeninnredning fra IKEA.
Gulvet er belagt med parkett, og veggene er slette og malte. Taket er slett malt og har spottelamper som lyskilde. Benkeplaten er i laminat og har en overliggende oppvaskkum med ettgreps blandebatteri fra IKEA. Kjøkkenet fremstår som moderne og har god skap- og benkeplass. Det er avtrekk med kullfilter. Se tilstandsrapport for detaljer rundt hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert i bod og er funksjonstestet. Det finnes også stoppeventiler under kjøkkenbenken som er testet og fungerer som de skal. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken, og disse leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon med en mekanisk vifte på badet, avtrekksvifte med kullfilter på kjøkkenet, lufteventil på veggen i kjøkken/stue, lufteventil i ytterdøren og lufteventiler over de fleste vinduer. Dette gir tilførsel av frisk luft og grunnleggende ventilasjon. På vaskerommet er det en OSO varmtvannstank på 300 liter fra 2013.
Boligen har gulvvarme på kjøkken og i stue, styrt fra et panel ved siden av kjøkkenet, og elektriske varmekabler på badet.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong, mur og naturstein. Både grunnmuren og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

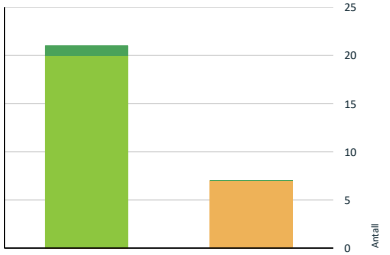
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest / brukstillatelse
Dybwads gate 2-4 - Våningshus - Byggeanmeldelse (attestert) - 1890
Dybwads gate 2-4 - Bruksendring fra fysikalsk institutt til 4 nye leiligheter - Ferdigattest - 2013 (2004)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.
Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Oppsummering av avvik

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

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

STORT FRITTLIGGENDE BOLIGBYGG PÅ 3 OG 4



Byggeår
1892

Kommentar
Underetasjen ble innredet i 2006.

Standard

En flott og godt vedlikeholdt kjellerleilighet beliggende i byggets underetasje. Leiligheten inneholder en entré/gang, bad/vaskerom, soverom, bod og en åpen kjøkkenløsning mot stuen. Foran inngangen er det god plass til sittegrupper og gril. Plassen er perfekt på varme sommerdager.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er utvendig pusset. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har flere ulike vinduer:

Soveromsvinduer med 3-lags glass fra 1988.
Nødutgangsvindu i stuen med 2-lags glass fra 2004.
Stuevindu med 2-lags glass fra 1986.

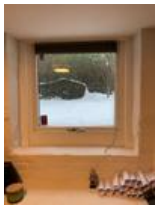
Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.



TG 2 Dører

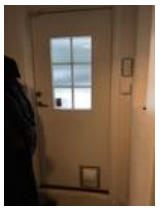
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør fra sweedor. Døren har frostet glass. Døren viser normal bruksslitasje.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døren har noe trekk, og tilstandsgrad 2 (TG2) gis på grunnlag av dette i kombinasjon med dørens alder.
Det er også avdekket noe kondedns ved denne døren.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I bakgården er det et inngjerdet område med en låsbar port som disponeres av enheten, men som ikke eies.
Området er flott opparbeidet om sommeren og gir god plass til sittegruppe og grillmuligheter. Det totale arealet er ca. 38 kvm. På befaringstidspunktet var området dekket av snø, og beskrivelsen er derfor basert på tidligere bilder.

Dybwads gate 4 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 49
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig har boligen laminatgulv, med fliser i entreen og på badet. Det er gulvvarme på kjøkkenet, styrt fra et panel ved vasken.

Veggene har murforblending og slemmet hvit grunnmur. Takene innvendig består av malte plater, og belysningen består av lamper som lyskilde.

Overflatene er vurdert ut fra forventet normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker er normalt i en brukt bolig og kommenteres ikke. Overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillene i boligen generelt er av trebjelkelag, det er støpt dekke i underetasjen.

To utvalgte rom, kjøkken/stue og soverom, er kontrollert punktvis for høydeforskjeller og skjevheter ved bruk av laser. Det bemerkes at mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten å bli registrert, da ikke alle rom er kontrollert.

Soverom: Målt avvik på 19 mm over 2 meter og totalt 19 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken/stue: Målt avvik på 13 mm over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.
I henhold til NS3600 er kravet maksimalt 10 mm over 2 meter og 15 mm totalt gjennom hele rommet. Målingene viser avvik over normen på soverommet og på 2-metersmålingen i kjøkken/stue.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra sameiet eller fra byggeperioden som tilsier at det er faglig utført radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

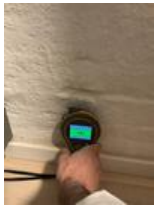
Alle vegger mot grunnen er av mur, og det er derfor ikke mulig å utføre fukttest ved hjelp av hulltaking.

Det er gjennomført sporadiske kontrollmålinger av grunnmuren ved bruk av Protimeter. Målingene avdekket ingen unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Kontrollen er utført på seks utvalgte steder, og resultatene gir derfor ingen garanti for at hele grunnmuren er fri for fukt.



Tilstandsrapport





TG 1 **Innvendige dører**

Boligen har malte slette dørblad.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



TG 1 **Bod / teknisk rom**

Boden fungerer som et teknisk rom og inneholder en varmtvannsbereder samt fordeling av vannrør montert på vegg. Gulvet er belagt med fliser, har eget sluk og flisekanten er trukket opp langs veggene for å bidra til beskyttelse mot eventuelle vannlekkasjer.





VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Ifølge tidligere salgsoppgaver er det opplyst at hele underetasjen ble pusset opp og etablert i 2006. Det fremgår ikke av tidligere dokumentasjon at badet er oppusset senere, og byggeåret for badet antas derfor å være 2006. Vurderingen er basert på teknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Dybwads gate 4 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 49
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggene i dusjsonen er det 60x60 cm fliser, og taket er malt. Belysningen består av spottelamper og lys over speilet.

Det er utført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flisene og underlaget.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt 60x60 cm fliser med varmekabler (disse er ikke funkjsonstestet) Det ble målt en høydeforskjell på 30 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen, noe som er oppfylt.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flisene og underlaget.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert noe "bom" på flisene under vaskemaskinen

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 er satt med
bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Utførelsen av
membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad/ vaskerommet er utstyrt med en baderomsinnredning som har en nedfelt servant på 100 cm og et ettgreps blandebatteri fra Oras. Det er et speil med belysning over vasken, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Evt. må det dokumenteres at vegghengt toalett er av typen med godkjent lekkasjesikring med vanntett kappe som SafetyBag o.l.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



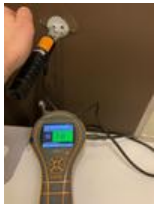
KJELLER > BAD/VASKEROM

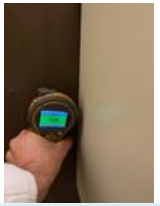
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra hull i vegg ved toalett. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Det ble også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet, som er fra 2021, har en kjøkkeninnredning fra IKEA.

Gulvet er belagt med parkett, og veggene er slette og malte. Taket er slett malt og har spottelamper som lyskilde.

Hvitevarer:

Integrert komfyr fra IKEA
Induksjonstopp fra IKEA
Oppvaskmaskin fra IKEA
Kombiskap fra IKEA
Avtrekksvifte med kullfilter fra IKEA
Vannstoppesystem under benk.

Benkeplaten er i laminat og har en overliggende oppvaskkum med ettgreps blandebatteri fra IKEA.

Kjøkkenet fremstår som moderne og har god skap- og benkeplass.

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Dybwads gate 4 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 49
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

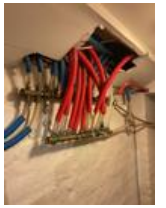


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert i bod og testet. det er stoppeventiler under kjøkkenbenk også funksjonstestet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





hovedstoppekran

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med følgende løsninger:

Mekanisk vifte på badet
Avtrekksvifte med kullfilter på kjøkkenet
Lufteventil på veggen i kjøkken/stue
Lufteventil i ytterdøren
Lufteventiler over de fleste vinduer
Dette sikrer tilførsel av frisk luft og grunnleggende ventilasjon i boligen.





TG 1 Varmtvannstank

På vaskerommet finner du en OSO varmtvannstank på 300 liter fra 2013 .

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Oppvarming

Boligen har gulvvarme på kjøkken og i stue, styrt fra et panel ved siden av kjøkkenet (Ikke funskskonstestet) . På badet er det installert elektriske varmekabler.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Sikringskapet er med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.





TG 0 Brannteknikse forhold

Dybwads gate 4 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 49
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

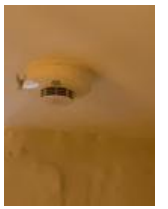
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

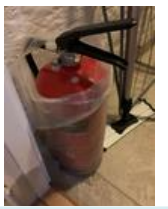
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget,

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i naturstein.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Dybwads gate 4 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 49
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

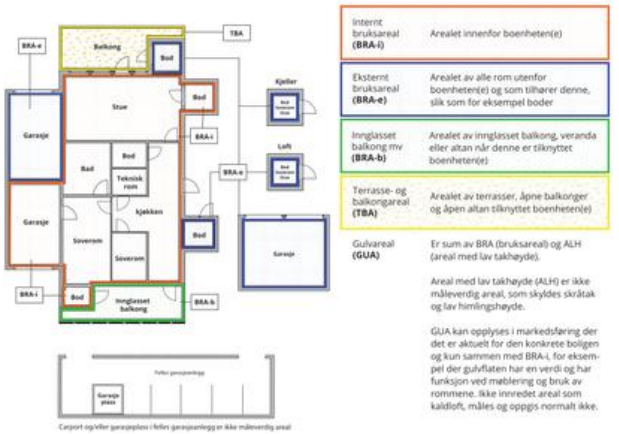
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Dybwads gate 4 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 49
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	48			48	
SUM	**48**				
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Stue/kjøkken, Bod, Soverom, Bad/vaskerom, Entré /gang		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Ferdigattest / brukstillatelse
Dybwads gate 2-4 - Våningshus - Byggeanmeldelse (attestert) - 1890
Dybwads gate 2-4 - Bruksendring fra fysikalsk institutt til 4 nye leiligheter - Ferdigattest - 2013 (2004)

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	44	4

Kommentar

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
Boder og Teknisk rom er oppført som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	49		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dybwads gate 4 B

Hjemmelshaver
Fallsen Selma

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SAMEIET DYBWADSGATE 4	997038304		Forretningsførsel styres internt av beboerne	Selma Fallsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
000

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Dybwads gate 4 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 49
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beliggenhet

Dybwads gate 4B ligger i et attraktivt og veletablert område på Majorstuen, omgitt av klassiske bygårder og med kort avstand til byens mange fasiliteter. Området byr på butikker, kaféer, restauranter, barer og nisjeforretninger, alt innen gangavstand. Populære steder som Majorstukrysset, Bogstadveien og Frognerparken ligger i umiddelbar nærhet, og gir gode muligheter for både shopping, servering og rekreasjon.

For den handleglade er Bogstadveien, en av Oslos mest populære handlegater, bare en kort spasertur unna. Området har blitt oppgradert med oppvarmede fortau, økt trafikksikkerhet og universell utforming, noe som gjør det både praktisk og trivelig å ferdes her. Det er også kort avstand til Slottsparken og Karl Johans gate, som byr på et rikt utvalg av butikker, restauranter og kaféer.

Rekreasjonsmulighetene er mange, med Frognerparken og Vigelandsparken som høydepunkter. Her finner du turstier, dammer og store grøntområder som egner seg til både joggeturer, turer med hund eller avslapning. Marienlystparken, Vestkanttorvet, Frigg-feltet og Tørteberg ligger også i nærheten. I tillegg er Stensparken og andre grønne lunger tilgjengelig til fots.

For trening er området godt dekket med Sats, Fresh Fitness og eksklusive Artesia, som tilbyr både treningsfasiliteter og spa. Området gir også mulighet for joggeturer i parker året rundt, og med en kort t-banetur er du ved Sognsvann eller Holmenkollen, som har fantastiske stier og løyper for både sommer- og vinterbruk.

Dybwads gate 4B har også et godt utvalg av barnehager og skoler i nærheten. Med Majorstuen stasjon bare få minutter unna, er det enkel tilgang til kollektivtransport med t-bane, buss og trikk som knutepunkter for hele byen. Dette gjør det lett å komme seg til utdanningsinstitusjoner som OsloMet, Universitetet i Oslo og BI.

Her bor du med en perfekt kombinasjon av byliv, grøntområder og enkel tilgang til det beste Oslo har å by på.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Fra den offentlige gaten, som har parkeringsmuligheter, går man bak hovedbygget til en egen inngang til enhetene. Området rundt inngangspartiet er sikret med en låsbar port.Det er beboerparkering i området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Uteplassen foran inngangspartiet er sameiets fellesareal, men i praksis disponeres den av denne seksjonen.
Tomten er felleseiet tomt på 371 kvm. . At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved Leiligheten :
Avtale med fortum. 2667 kwh var årlig strømfrobruk siste 12 mnd.
Felelskostnader:

1525 kr i mnd. Felleskoastnader inkluderer: Felles byggforsikring, TV & Internettpakke fra Telia, drift og vedlikehold, kommunale avgifter

Sameiet har avtale med Telia som inkluderer en Tvpakke og gratis wifi ruter. Avtalen skal fornyes i 2025 for å inkludere TV og Wifi hvor hver seksjonen kan justere pakken etter behov.

Ferdigattest / brukstillatelse
Dybwads gate 2-4 - Våningshus - Byggeanmeldelse (attestert) - 1890
Dybwads gate 2-4 - Bruksendring fra fysikalsk institutt til 4 nye leiligheter - Ferdigattest - 2013 (2004)

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

301/215/49/4:
28.01.1892 - Dokumentnr: 900441 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1957 - Dokumentnr: 404077 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:49
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2023 - Dokumentnr: 320942 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.12.1986 - Dokumentnr: 80438 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 8/50
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER
Registrert feil formål for snr. 2 og 3
Rettet etter tingl. §18
15.08.2019. Arkivref. 19/39146-2

13.08.2004 - Dokumentnr: 54802 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 8/50
Ny seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4/50

Dybwads gate 4 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 49
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 875 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiet forsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Husordensregler			Gjennomgått		Nei
Regnskap Sameiet			Gjennomgått		Nei
Offentlige tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	29.03.2025	
2	29.03.2025	

Dybwads gate 4 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 49
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Dybwads gate 4 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 49
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CC2521

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Oppdragsnr.
56-0288/24

Selger 1 navn
Selma Fallsen

Gateadresse
Dybwads gate 4B

Poststed
OSLO

Postnr
0367

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 56-0288/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nye hovedstoppekraner til bygget i 2024
Arbeid utført av: Sentrum Entrepenør og Rørservice

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Opplevd noe svertesopp ved ytterdør. Dette er vasket vekk.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Lagt murstein der det tidligere var blomsterbedd på utelassen.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Leiligheten ble bygget o underetasje I 2004 og ble da bruksendret.

Document reference: 56-0288/24

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksendringen fra 2004 er godkjent.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har sett noe sølvkre på bad.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 56-0288/24

Tilleggskommentar

Mulighet for oppbevaring av småting i sameiets fellesbod.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 56-0288/24

E-Signing validated

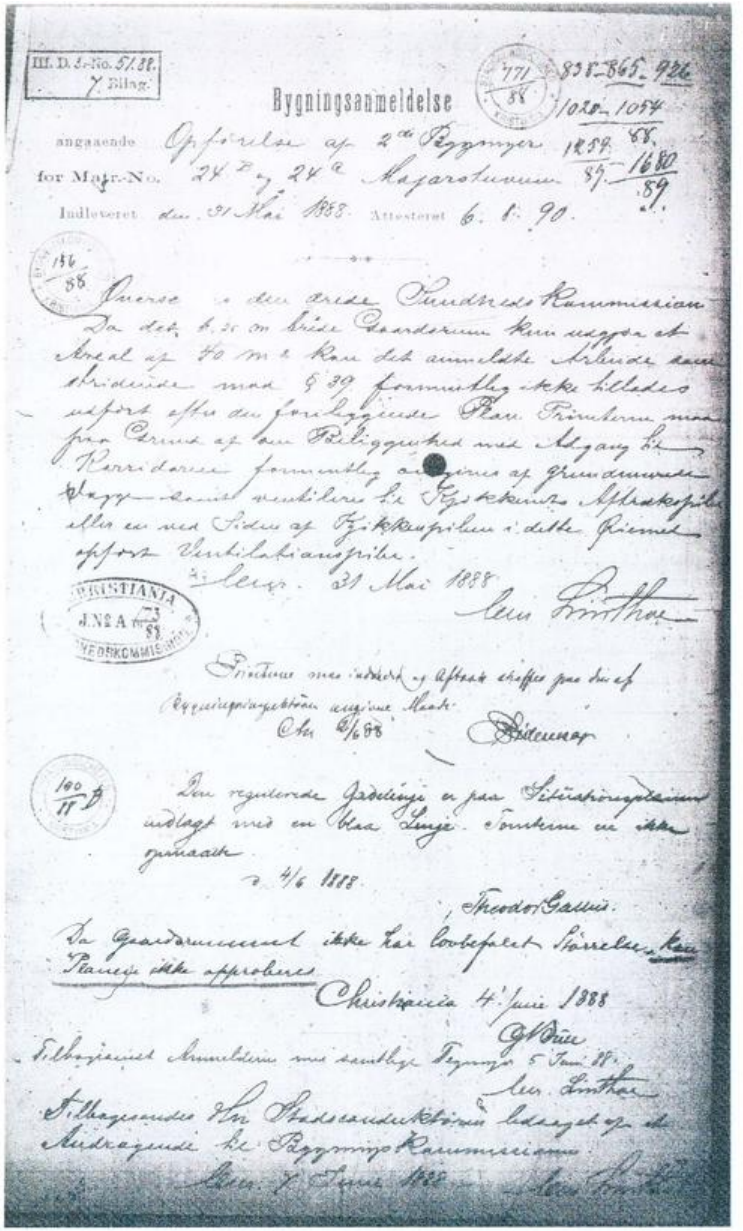
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Selma Fallsen	146275dd84533a0dd66893 2d09d7a451eb2412c0	21.03.2025 13:48:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 56-0288/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets



Ill. D. J.-No. 51/88.
7 Bilag.

Bygningsanmeldelse

771 88

835-865-926
1028-1054
1858 88.
89-1680
89.

angaaende Opførelse af 2de Bygninger

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

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

136 88

Ifølge de dertil Fundredes Kommission
Da det b. s. om bede Gaardsrum kun ligger et
Areal af 70 m² Kan det anmeldte Arbeide dog
strideise mod § 39 formentlig ikke tilledes
udført efter den forelagte Plan. Primo
paa Grund af den Beliggenhed med Adgang til
Kjørevarten formentlig anginnes af Grundeieren
Vogn- samt ventileres de Fyrskakter. Afbrækspile
eller en med Siden af Fyrkanalen i dette Øiemed
opført Ventilationsgribe.
Chra. 31 Mai 1888
Lars Smithe

CHRISTIANIA
31 MAI 88
VEDKOMMENDE

Fundamenter mure-arbeide og Afløbsledninger skulle paa hvert af
Byggeindspektionen angivne Mærke
Chra 6/6 88

100 II b

Den regulerede Gadelinje er paa Situationsplanen
udlagt med en blaa Linje. Tomterne er ikke
opmaalte.
d. 4/6 1888.
Theodor Gaarn.

Da Gaardsrummet ikke har Overfladen Størrelse, kan
Planen ikke approberes
Christiania 4. Juni 1888
G. Bull

Tilbageleveret Anmelderen med samtlige Tegninger 5 Juni 88.
Lars Smithe

Tilbagesendes Hr Stadsarchitekten Indberetning af de
Medtagende Bygnings-Kommissionen
Chra. 7 Juni 1888 Lars Smithe

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO
arkitektene@dahl-myrhol.no

Dato: 19.06.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201306832-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DYBWADS GATE 2 OG 4	Eiendom:	215/47
Tiltakshaver:	Emtor Eiendom AS	Adresse:	Aker Brygge, Stranden 1 A, 0250 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring. Gjenopptagelse av henlagt byggesak med saksnr.200401352.

FERDIGATTEST - DYBWADS GATE 2 OG 4

.Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.06.2013 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Astrid Myhra - Gruppeleder

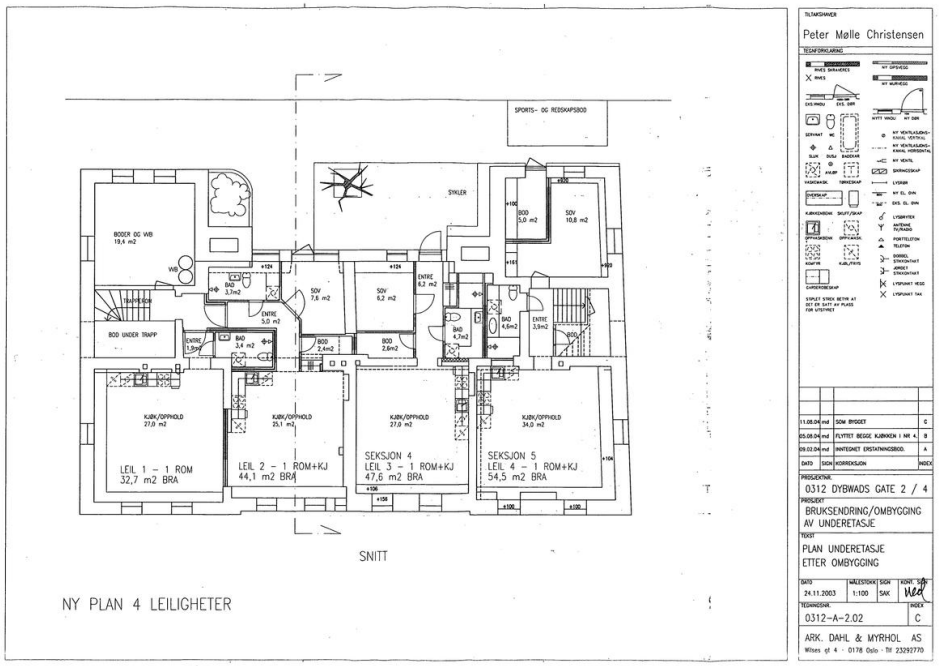
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

Utskriftsdato: 24.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 24.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-215/49 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Dybwads gate 4B 0367 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 51 449,28
Fakturamottaker:	Sameiet Dybwadsgate 4 Dybwads Gate 4a 0367 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Dybwadsgate 4 Sameiet	Totalt	NOK 51 449,28

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	**12 807,18**	**0,00**	25030000062974028	11453965	04.03.2025	25.03.2025
2025	2024	1	**153,00**	**0,00**	25030001062974026	11453966	04.03.2025	25.03.2025
Totalt å betale			**12 960,18**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	972,00
Renovasjonsgebyr	16 102,16
Vann- og avløpsgebyr	34 375,12
Totale avgifter	**51 449,28**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 24.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-215/49 DelNr. 2

Eiendomsadresse:	Dybwads gate 4B 0367 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Riiber Dr.Harald Dybwads gate 4 0367 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Ønh-Seksjon Legesenter	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 24.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-215/49 DelNr. 800

Eiendomsadresse:	Dybwads gate 4B 0367 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Riiber Dr.Harald c/o Oslo Øre Nese Hals, Valkyriegate 8 0366 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Ønh-Seksjon Legesenter	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 24.03.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

301-215/49/0/4 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Dybwads gate 4B 0367 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Fallsen Selma Gabels Gate 45b 0262 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Fallsen Selma	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hanne Marie Ottesen
DYBWADS GATE 4B

Dato: 24.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508310
8397479

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 49

Vi viser til bestilling av 20250324 for DYBWADS GATE 4B.

GNR. 215 BNR. 49

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.11.1888.

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

399 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

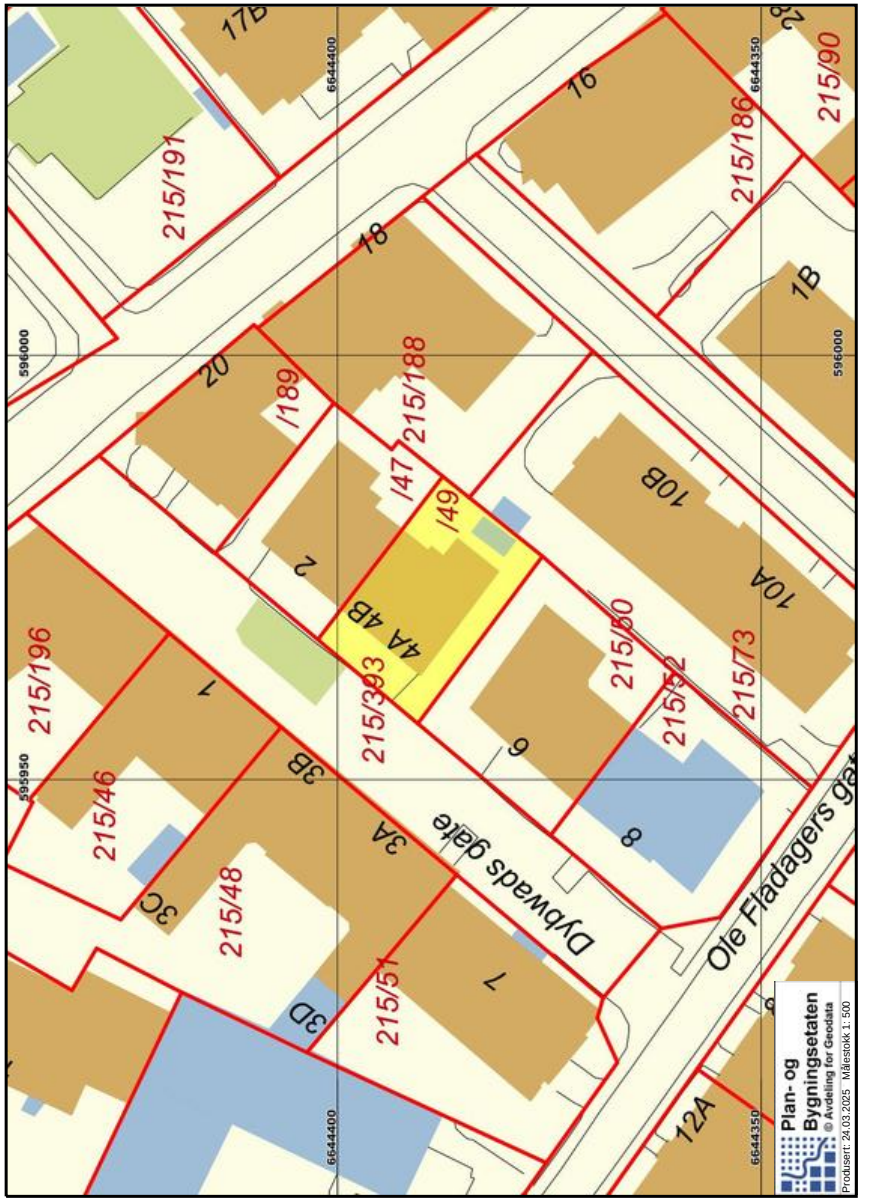
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



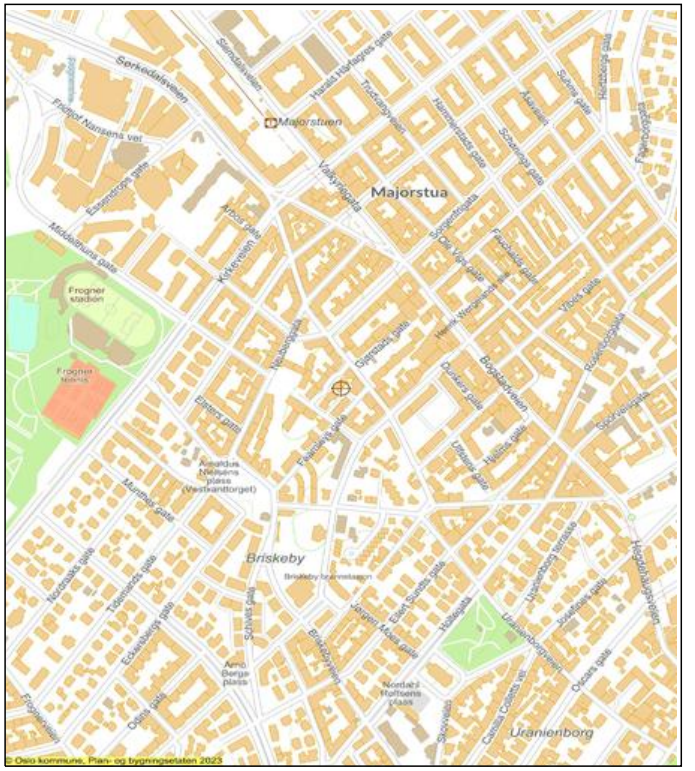


Dybwads gate 4 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 24.03.2025

Oversiktskart

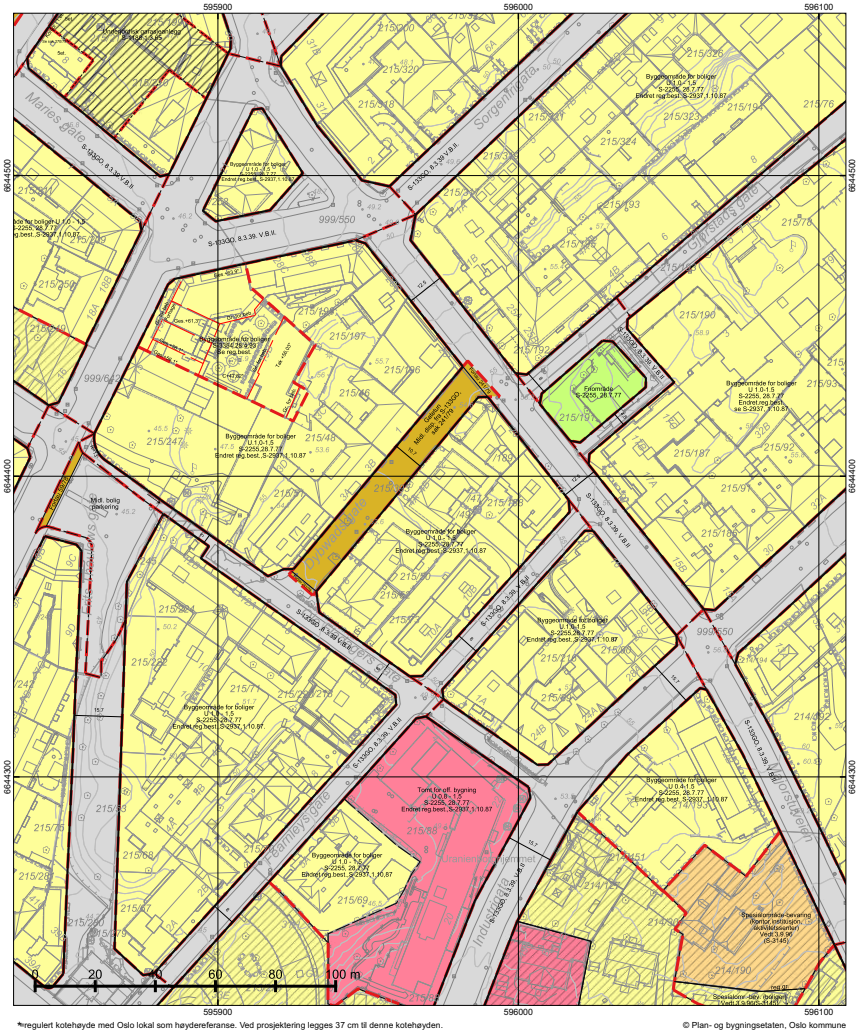
Adr.: Dybwads gate 4 B
Gnr bnr : 215 / 49

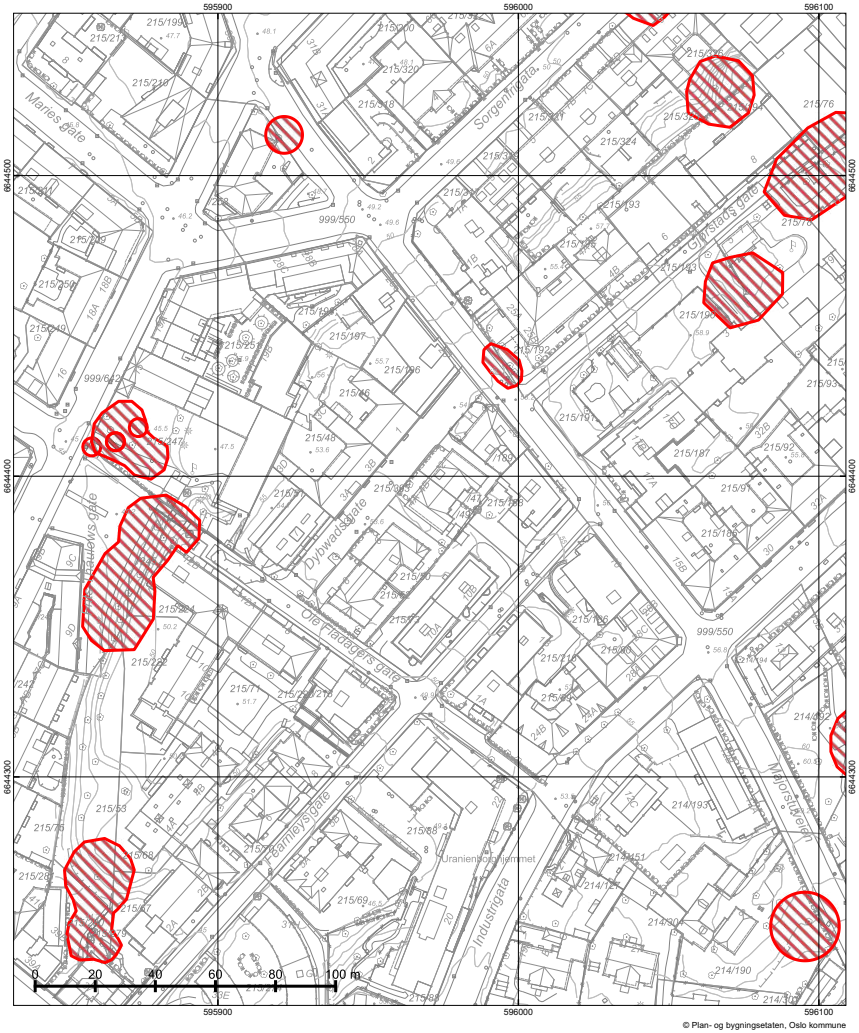
Bydel : FROGNER
Skolekrets (2020/2021): Majorstua



Dato: 24.03.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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


595900
596000
596100
6644500
6644400
6644300
Sørgenfrigata
Dybwads gate
Maries gate
Thorvald Meyers gate
Jernbanetorget
Jernbanebrua
Tomt for off. bygning
U f.o.h.: 1,5
S-2255, 28,7 77
Endret reg best. S-2937,1 10.87
Bygningsområde for boliger



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

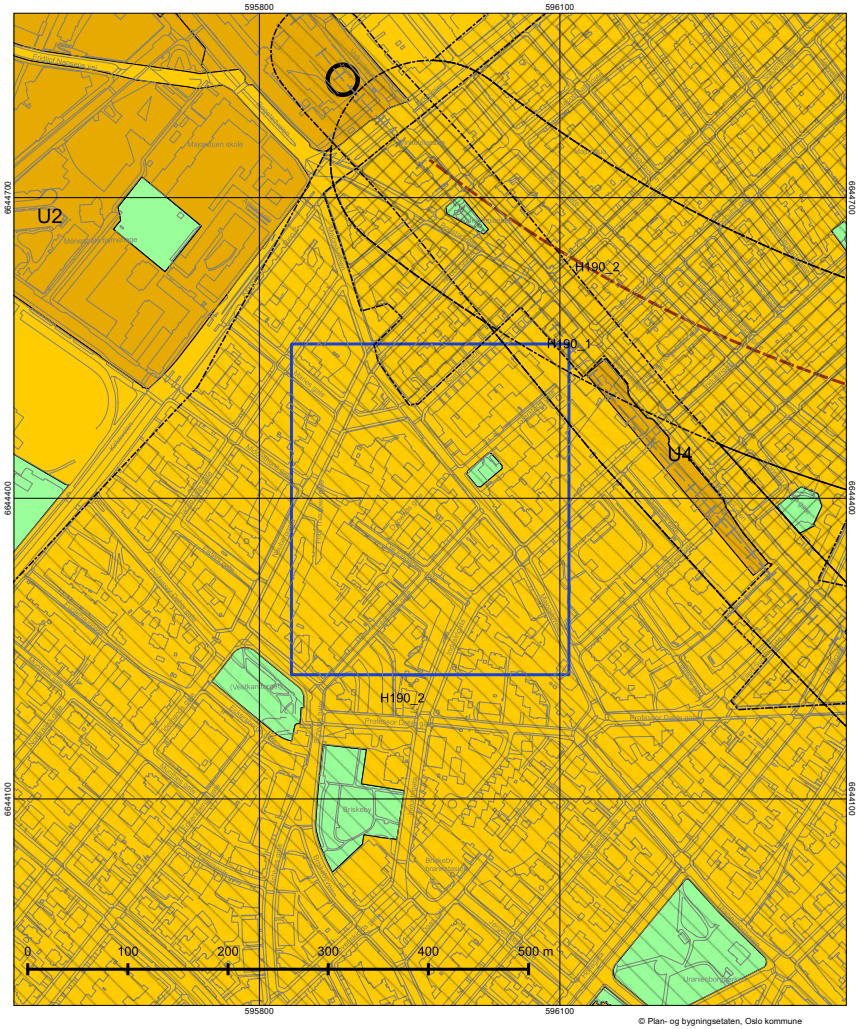
Dato: 24.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 140130/ 86508310
Deres ref.: 42918/ HAOT@MSNOP
Adresse: DYBWADS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/49

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: 24.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140130/86508310
Deres ref.: 42918/ HAOT@MSNOP

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



Balanse

Sameiet Dybwadsgate 2

per søndag 31. desember 2023 sammenlignet med forrige år

Firmalogo her

	31.12.2023	31.12.2022
Eiendeler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	740	8 677
Andre fordringer	9 110	
Krav på innbetaling av selskapskapital		8 065
Sum Fordringer	**9 850**	**16 742**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
Bankinnskudd, kontanter o.l.	338 610	282 842
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**338 610**	**282 842**
Sum Omløpsmidler	**348 460**	**299 584**
Sum Eiendeler	**348 460**	**299 584**
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	98 212	98 212
Sum Innskutt egenkapital	**98 212**	**98 212**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	188 806	188 806
Udisponert overskudd/underskudd 2023	47 685	
Sum Opptjent egenkapital	**236 491**	**188 806**
Sum Egenkapital	**334 703**	**287 018**
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	7 348	4 778
Skyldige offentlige avgifter	1 410	
Annen kortsiktig gjeld	5 000	7 789
Sum Kortsiktig gjeld	**13 758**	**12 567**
Sum Gjeld	**13 758**	**12 567**
Sum Egenkapital og gjeld	**348 460**	**299 584**

Resultatregnskap

Sameiet Dybwadsgate 2

2023 sammenlignet med 2022

Firmalogo her

	2023	2022	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Annen driftsinntekt	391 981	389 674	1%	391 981	389 674	1%
Sum driftsinntekter	**391 981**	**389 674**	**1%**	**391 981**	**389 674**	**1%**
Lønnskostnad	11 410			11 410		
Annen driftskostnad	345 162	329 154	5%	345 162	329 154	5%
Sum driftskostnader	**356 572**	**329 154**	**8%**	**356 572**	**329 154**	**8%**
Driftsresultat	**35 409**	**60 520**	**-41%**	**35 409**	**60 520**	**-41%**
Annen finansinntekt	13 834			13 834		
Annen finanskostnad	1 557	206	655%	1 557	206	655%
Netto finansposter	**12 277**	**-206**	**6 051%**	**12 277**	**-206**	**6 051%**
Resultat før skatt	**47 685**	**60 314**	**-21%**	**47 685**	**60 314**	**-21%**
Ordinært resultat	**47 685**	**60 314**	**-21%**	**47 685**	**60 314**	**-21%**
Årsresultat	47 685	60 314	-21%	47 685	60 314	-21%
Udisponert overskudd/underskudd	**0**	**0**		**0**	**0**	

Sameiet Dybwadsgate 2-4

Vedtekter og husorden

Revidert 2013

VEDTEKTER OG HUSORDEN
Sameiet Dybwadsgate 2-4

VEDTEKTER FOR SAMEIET DYBWADSGATE 2-4 2
1. NAVN OG OMFANG 2
2. FORMÅL 2
3. SALG, UTLEIE O.L. 2
4. VEDLIKEHOLD O.L. 2
5. HUSORDEN 3
6. FELLESUTGIFTER 3
7. MISLIGHOLD 4
8. ORDINÆRE SAMEIERMØTER 4
9. EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER 5
10. STYRET 6
11. UGILDHET (INHABILITET) 6
12. SAMEIERS RETTSLIGE RÅDERETT OG FORPLIKTELSE 6
13. PARKERING 7
14. DIVERSE BESTEMMELSER 7
HUSORDEN FOR SAMEIET 8
Generelt 8
Alminnelige ordensregler 8
Regler om ro 8
Dyrehold 8
Utsmykning av fellesarealer 9
Ombygging og oppussing 9
Vaktmestertjenesten 9
Brannsikring 9
Søppel 9
Røropplegg/elektriske ledninger 9
Vannstenging 10
Informasjonsplikt ved utleie av leiligheten 10

VEDTEKTER FOR SAMEIET DYBWADSGATE 2-4

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

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

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

1. NAVN OG OMFANG

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

2. FORMÅL

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

3. SALG, UTLEIE O.L.

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

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

4. VEDLIKEHOLD O.L.

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

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

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

Vedlikehold av bruksenheten gjelder:

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

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

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

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

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

5. HUSORDEN

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

Sameiere er ansvarlige for at eventuelle leietakere også holder husordensreglene.

6. FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

7. MISLIGHOLD

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

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

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

8. ORDINÆRE SAMEIERMØTER

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

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

Det ordinære sameiermøtet skal:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Fastsetting av nye vedtekter eller endring i gjeldende vedtekter

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

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

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

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

9. EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

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

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

10. STYRET

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

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

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

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

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

Styret forplikter å sette i verk vedtak gjort på sameiermøter.

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

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

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

11. UGILDHET (INHABILITET)

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

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

12. SAMEIERS RETTSLIGE RÅDERETT OG FORPLIKTELSE

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

13. PARKERING

Parkeringsplassene for oppgang 2 og 4 fordeles etter følgende:

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

14. DIVERSE BESTEMMELSER

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

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

HUSORDEN FOR SAMEIET

Generelt

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

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

Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Alminnelige ordensregler

Port og dører til trappeoppganger skal alltid være låst.

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

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

Regler om ro

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

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

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

Dyrehold

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

Dyrene må ikke luftes i gården og båndtvang gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Søppel
Søppel pakkes inn før det legges i søppelcontainere.

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

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

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

Beboerne er ansvarlig for elektriske ledninger til egen strømmåler.

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

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

Informasjonsplikt ved utleie av leiligheten
Ved utleie av leilighet plikter eieren å informere;
- Leietakeren om husordensreglene
- Styret om leietakerens navn og eieren blir å treffe i utleieperioden

Husordensreglene er mottatt og gjennomlest.

.....

HUSORDEN FOR SAMEIET

Generelt

Beboeren inkludert eventuelle leietakere plikter å følge bestemmelsene i husorden og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten.
Leilighetene og næringsseksjonene må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Alminnelige ordensregler
Port og dører til trappeoppganger skal alltid være låst.
Utlufting av leiligheter må ikke skje mot felles oppgang så matlukt etc. sjenerer naboene.

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

Regler om ro
Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager. I helger skal det være ro fra kl. 24.00 til kl. 09.00.
Stereoanlegg, fjernsyn, husholdningsmaskiner må stenges/brukes hensynsfullt og avdempes etter kl. 22.30.
Vis hensyn til naboene ved selskaper etc. i leilighetene og unngå smelling i portdør og inngangsdør til trappeoppgangene. Ved større selskapelighet eller støyende aktivitet skal naboer varsles på forhånd.

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

Dyrehold
Det skal søkes styret om tillatelse til å holde hund eller katt.
Styret må í hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen.
Søkeren må oppgi rase og navn til registrering hos styret.
Dyrene må ikke luftes i gården og båndtvang gjelder.
Ved gjentatte klager fra naboer vil styret vurdere inndragelse av tillatelsen. Førerhund og tjenestehund (politihund) har forrett ved konflikter.

Side 9 av 8

Utsmykning av fellesarealer

Utsmykning av trappeoppgang skal kun foretas med godkjennelse fra naboer i samme oppgang. Dette gjelder også skilting. Forøvrig vises det til bestemmelsene i avsnittet vedrørende ombygging og oppussing.
Ombygging og oppussing
Alle bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.
Godkjenning er avhengig av at det legges frem en tilfredsstillende fremdriftsplan. Varighet på arbeidet bør av hensyn til naboene, begrenses til et minimum av tid.

Støyende arbeid må ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdager. Støyende arbeid skal ikke foregå på søn- og helligdager.
Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse fra styret. Gangene må rengjøres og skader repareres uten utgifter for boligsameiet.

Vaktmestertjenesten
Formannen i sameiet koordinerer frivillig innsats av leietakere. Han er den daglige kontakt mellom beboerne og sameiets styre. Han regulerer service på tekniske anlegg.
Nødvendige innkjøp som boligsameiet skal dekke må forhåndsavtales med styrets formann.

Brannsikring
Det skal være installert røkvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leiligheter. Den enkelte beboer er ansvarlig for at disse fungerer til enhver tid.
Styret í boligsameiet har plikt til å reagere strengt overfor enhver som setter brannsikkerheten i fare.

Søppel
Søppel pakkes inn før det legges i søppelcontainere.
Gammelt husgeråd må ikke settes i kjeller. Hver beboer er selv ansvarlig for å fjerne sitt husgeråd.

Røropplegg/elektriske ledninger
Beboerne er selv ansvarlig for rørene fra gjennomgående røropplegg inne i leilighetene. Pass på at avløpsrør ikke tilstoppes.
Pakking av kraner og oppstaking av rør inne i leilighetene betales av beboerne selv.
Beboerne er ansvarlig for elektriske ledninger til egen strømmåler.

Side 10 av 8

Vannstenging
Ved stenging av vannet har beboerne plikt til å varsle sine naboer.
Hvis vannet stenges av, må beboerne ikke la vannkraner bli stående åpne i påvente av vannet. Åpne kraner kan lett glemmes, hvis vannet

settes på i beboernes fravær, kan det bli store og kostbare vannskader.
Informasjonsplikt ved utleie av leiligheten

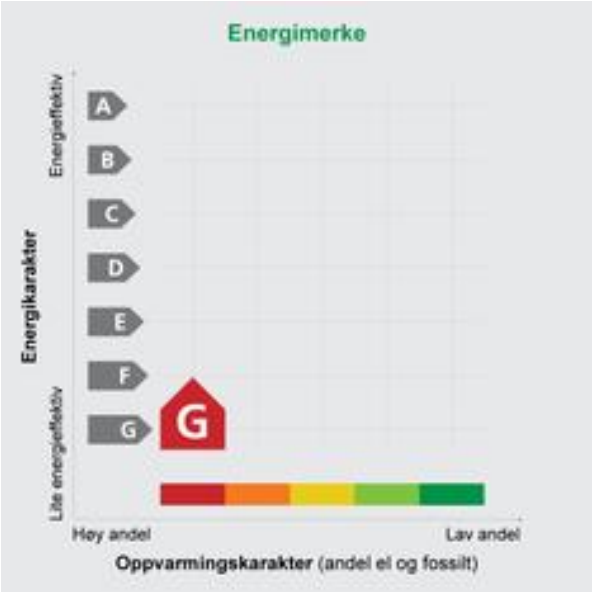
Ved utleie av leilighet plikter eieren å informere;
- Leietakeren om husordensreglene
- Styret om leietakerens navn og eieren blir å treffe i utleieperioden

Husordensreglene er mottatt og gjennomlest.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Dybwads gate 4 B
Postnr	0367
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	49
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	80520603
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2023-1483135
Dato	28.03.2023



Innmeldt av	Eva Marie Bakke

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

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

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

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

Målt energibruk: 8 613 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 613 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Nordvik

Kontaktinformasjon

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 56-0288/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dybwads gate 4B 0367 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 49, snr 4 (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