

Dybwads gate 4A



Velkommen til

Dybwads gate 4A



Salgsoppgaven produsert 8. september 2025

Beste Majorstuen

Stor, klassisk 4-roms selveier i ærverdig bygård. Bad 2020. Peis x2.
Tilbaketrukket beliggenhet i populære Dybwads gate

Prisantydning	10 700 000,-
Omkostninger	268 850,-
Totalpris	10 968 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 336,-
BRA-i	117 kvm
Totalt BRA	119 kvm
Soverom	3
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1892
Ansvarlig megler	Maximillian Waldø-Jensen
Telefon	476 02 014
E-post	m.jensen@nordvikbolig.no
Megler	Sander Flåte
Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Dybwads gate 4A. Nordvik eiendom presenterer en romslig og stilfull leilighet med klassiske detaljer, god takhøyde og store vinduer som gir rikelig dagslys. Planløsningen er effektiv: Stor stue og et sosialt, romslig kjøkken med peis. Entré med plassbygde garderobeskap og peis. Bad, WC og eget vaskerom – Bad nyoppusset 2020 – Vaskerom utbedret 2021. Tre soverom gir fleksible muligheter. I populære Dybwads gate beliggende på et frodig og stille gatetun møtes du av en klassisk byvilla fra 1892.

- Høydepunkter:
- 117 kvm
- Klassiske detaljer og god takhøyde
- Peis
- Sosiale og romslig oppholdsrom
- Bad, WC og vaskerom - Bad nyoppusset 2020
- 3 soverom / fleksibel planløsning
- Lagring i bod
- Rolig gate med grønt areal, sittegrupper og lekeplass
- Nær skoler, barnehager og butikker

Arealer og innhold

BRA-i:	117 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	119 kvm

Beskrivelse

Leiligheten
1. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, vaskerom, toalett og bad (ett soverom og toalettrom i hybel).
Total BRA: 117 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

DYBWADS GATE 4 A
1.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.


















BOSCH

























Informasjon

Dybwads gate 4A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0446/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dybwads gate 4A, 0367 OSLO
Gnr 215, bnr 49, snr 1 i Oslo kommune

Selgere
Olaug Nørsterud Gardener
Stephen David Gardener

Kjøpesum og omkostninger
10 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
267 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
268 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
281 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 968 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 981 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 117 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 119 kvm

Beskrivelse:
Leiligheten
1. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, vaskerom, toalett og bad (ett soverom og toalettrom i hybel).
Total BRA: 117 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Eksterne boder: Bodplass på 2 kvm i felles bodrom.

Årsmøtebeslutning og budsjettert med at boden skal utvides ved sykkelbod/parkering ila 2025

Innhold

1. etasje: Entre, kjøkken, 3 soverom, bad, stue, vaskerom, wc, gang.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 301 cm i stuen. Senket himling i alle rom med mulighet for restaurering av byggets opprinnelige karakter fra 1892.

Standard

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap, porttelefon og sikringsskap.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekovn og platetopp.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Hems.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, servant, servantskap og veggmontert wc uten lekkasjesikring.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Vaskerom: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

WC: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Naturlig avtrekk, servant og WC.

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Skyvedørsgarderobe.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
VINDUER OG DØRER
Oppsummering: Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er,

eller vil punktere. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år.

ILDSTED/SKORSTEIN INNVENDIG I BOLIGEN
Oppsummering
(TG2) Pipa er innkledd med plater (gips eller tilsvarende) og det er behov for avklaring eller tilsyn. I utgangspunktet skal denne type pipe være synlig for inspeksjon på overflaten slik at eventuelle sprekker kan oppdages raskt.

Anbefalte tiltak:Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
Evt tas plater ned og pipe pusses med murpuss på overflaten. Alle 4 sider skal være synlig for kontroll på en teglsteinspipe.

KJØKKEN
Oppsummering av avtrekk: TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

AVLØPSRØR
Oppsummering: Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.

Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

VANNLEDNINGER
Oppsummering: Deler av røropplegget har ukjent alder og det anbefales en generell oppgradering. Gjelder ikke røropplegg på bad og på kjøkkenet, men rommene må sees i sammenheng i forbindelse med oppgradering av vaskerommet.

Anbefaler å etablere rør-i-rør system for hele leiligheten med utgangspunkt i badet, som nylig ble rehabilitert.

ELEKTRISK

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.
TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.

Det er gjennomført en el-kontroll. Avvikene inne i leilighetene er lukket (med unntak av bruk av skjøteledning for kjøleskap, da dette avhenger av type kjøleskap man plasserer der).

Fremlagt dokumentasjon:
-(2024) Fjerne defekt jordfeilvarsler og gammel hovedbryter. Hovedbryter fjernet da den ikke har en funksjon ettersom det er hovedsikring med vippe.
Dobbeltisolert stige til skap inne samt jordfeilautomater på alle kurssikringer så fjernet varsler.
-(2018) Rapport jobb; sjekke jording til stikkkontakt i TV-stue. Bytte stikkontakt fra TV-stue til kjøkken og sette opp en ny dobbel stikkontakt i TVstue. Sjekke trådløs bryter.

Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.
Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at f.eks varmekabler på vaskerom kan slutte å fungere på sikt.

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent

VÅTROM
Oppsummering av overflater

Fall mot sluk:
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 18 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

Anbefalte tiltak overflater:
Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Parkering

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Tilbakestilling av brannskillet mellom leilighetene og innlemming av 3. soverom. Naboleiligheten står for søknad og ferdigattest (ref. PBE 202556897 - Byggesak). 2025

Sparkling og maling av rom og elektrisk utbedring etter anbefalinger fra el-sjekk. 2025.

Ettergodkjenning av etablering av to bad (vaskerom og WC) og delvis riving av bærevegg. Fullført. 2025.

Bygging av hems på barnerommet ble gjort privat, men med rådgivning fra kvalifiserte til å beregne bærekonstruksjon og i valg av materialer. 2022.

Utbedring av vaskerom og installasjon av benk med vask. 2021.

Bad totalrenovert i 2020. Det ble lagt nytt gulv med varmekabler og det ble gjort oppgradering til moderne våtrom med åpen dusjløsning. Flisene på gulv er sementfliser fra Souk AS.

Kjøkkenet totalrenovert i 2014/15 (tidligere eier). Kjøkkenbenken og skapene er av bambus med synlig fiberstruktur og komprimert overflate. Installert induksjonstopp og bedre vifte i 2021.

Skapdørene i gangen er lagd av HJ Normann møbelsnekker og er lagd med fargede Valchromat plater (tidligere eier).

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Duri Fagprofil AS; våtromsplater, smøremembran og mansjetter i 2020. Radon,
Membran og Linoleumservice AS; membranarbeider i 2020. Hjemnett AS; montering av våtromsplater, mansjetter og
smøremembran i 2020.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget

opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hjemnett AS; totalrenoverte badet i 2020. Det foreligger en teknisk beskrivelse av
oppbygging og utførelse samt liste med produktleverandører og fagpersoner.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Kun vask av fasade på vår side (nr. 4).

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bygg og Rehabilitering: Dreneringsarbeid tilknyttet fuktproblem i kjelleretasje
(nr 4 - 2006). Ref. plan og bygg saksinnsyn. Ing. Carl Peder Skavern: Drenering og asfaltering på den andre siden (nr 2 - 2024).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vito Elektro: 3. soverom koblet på el-anlegget som del av tilbakestilling og håndterte
avvik identifisert i el-kontroll (august 2025). Proff Elektrikker: arbeid tilknyttet vaskerom (2021). Abildsø elektriske AS:
Totalrenovering av kjøkken og stue (2018).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 26. august 2025 av Elsjekk AS. Se elkontroll dok.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke tilknyttet vår leilighet, men andres parkeringsplasser.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SVVS AS installerte waterguard på varmtvannsbereder og plumberte rør tilknyttet
fjernet kjøkken i 3. soverom (Aug -Sept 2025). Ae Rør AS ved Tim Alexander Horvei Evensen; - Omlegging av rør, installasjon av
vannskap og ny varmtvannsbereder tilknyttet totalrenovering av bad. (Okt 2022) - Installasjon av benk med kum og
vaskemaskin på vaskerom. (Februar 2021)

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har et årsmøtevedtak om utvidelse av bod for sykkelparkering, forventet
gjennomført 2025. Gresvig Shipping og Eiendom AS; Kjelleretasje er gjort om til

leiligheter (bruksendring 2004). Ukjente
håndtverkere; tilrettela for felles næringslokaler i vår leilighet og naboseksjonen nr 2. (1987) Firesafe AS; tilbakestilt brannskillet
mellom leilighetene (2025 - bestilt av nabo etter leieavtale ble hevet). Ukjente håndtverkere; endret leiligheten (unntatt
soverom nr3 med toalett) tilbake til boligformål, endret bærende konstruksjoner og etablerte vaskerom. (2007) Siden
ettergodkjent: Planke Arkitektur og Planlegging; søknadsansvarlig for ettergodkjenning av søknadspliktige endringer på bærende konstruksjoner / toalett i 3. soverom / vaskerom, samt etterfølgende reseksjonering (2025). Underleverandører: NOKR AS;
Prosjektering (2025) Structor Oslo AS; konstruksjonssikkerhet (2025) Rasta Rørleggerservice; prosjektering vaskerom (2025)
Braatens Byggfornyelse, snekker (2025) Relaterte saker hos PBE: Forespørsel om godkjent situasjon, saksnr 202317610.
Byggesak - ettergodkjenning av søknadspliktige endringer: saksnr 202550144
Reseksjonering - fra næring til bolig, saksnr 2025
/03718.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Under takstmans besøk var det mistanke om lekkasje fra rør i himling over baderom. Det har siden vært gjennomført
lekkasjesøk av rørlegger som kjenner bygget og inspeksjon av forsikringsselskapet. Gjensidige's rapport konkluderer at en mulig
vannlekkasje "kan avkreftes ved lekkasje søk fra rørlegger uten funn og ingen registrerte følgeskader". Det ble heller ikke funnet
følgeskader eller indikasjonforskjeller ved fukt søk. Det ble anbefalt at vi installerer en waterguard på varmtvannsberederen i
samme rom. Dette tiltaket er ble gjennomført av SVVS AS (Sept 2025). Jeg er heller ikke kjent med lekkasje i leiligheten -
hverken før eller etter.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Det har vært fukt i kjelleretasjene på begge sider. Dette er utbedret med dreneringsarbeid og er så vidt jeg vet ikke
lengre et problem.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Noe slitasje på fasade. Det dekorative vinduet på kjøkkenet har en vakker design med farget glass, men den ytre
rammen (vanlig glass) viser tegn til fuktskader og bør skiftes ut.
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja
Beskriv: Avvik ved el-kontroll august 2025 er lukket av Vito Elektro, unntatt ang bruk av skjøteledning ved kjøleskap og mindre
avvik tilknyttet felles sikringsskap. Samsvarserklæring bestilt. Sameiet er varslet ang anbefalte tiltak gjeldene felles sikringsskap i
oppgang. em elektro AS utbedret sikringsskapet i oppgangen i januar 2024. En

defekt jordfeilvarsler og en gammel hovedbryter
ble fjernet, da hovedsikringen allerede har vippefunksjon. Det ble også lagt dobbeltisolert kabel frem til sikringsskapet.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei
Eventuell kommentar: 3. soverom med WC og gang med lagring kan benyttes for utleie, men har ikke egen inngang.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: EI-kontroll og tilstandsrapport gjennomført før salg 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025. BRA 117. Tilstandsrapport 2019. BTA 110. P-rom 96.
Dette var før tilbakeføringen av det tredje soverommet med gang og WC.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Venter godkjenning av reseksjonering fra Plan og bygg, se sak 2025/03718 hos Oslo Plan og Bygg (saksinnsyn). PBE
har tidligere orientert om at leiligheten er sist godkjent for boligformål. For å få godkjent en reseksjonering og "rettet" leilighetens
registrering i matrikkelen som næring krevde imidlertid en tilbakeføring av det utleide rommet, noe som nå er gjennomført. Se
brev fra PBE "svar på forespørsel om godkjent situasjon - Dybwads gate 4 A" fra februar i 2024, forespørsel / sak nr 202317610.
25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger
/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Dybwadsgynokologene som holder til i naboleiligheten har fått avslag på reseksjoneringssøknad (til næring). De har
varslet sameiet om at leiligheten vil gjøres om til boligformål.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Den tinglyste leieavtalen er søkt slettet fra grunnboka. Siden de opprinnelige rettighetshavende ikke har kunnet signere
(leiekontrakten er tatt over av nye eier og leietaker) ble den videresendt til juridisk avdeling i juli. De har saksbehandlingstid på
3-4 måneder.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt
eiendommen?
Ja
Beskriv: Vi kom i konflikt med Dybwads gynekologene rundt heving av leiekontrakten, men inngikk et forlik i oktober 2024.

Opphør av leiekontrakten og tilbakestilling av det 3. soverommet ble avtalt at skulle gjennomføres august 2025 og vi har
samarbeidet godt om dette.

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass fra 1994.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, komfyr, vaskemaskin og tørketrommel medfølger handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn.
- Elektrisitet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 828,88 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 336,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv, kommunale avgifter, strøm i oppgang, etablering av sykkelboder og andre oppussingsprosjekter, betjening av felleslån.

Felleskostnadene ble økt i 2024 for betjening av fellesgjeld. Ingen varslede

økninger.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene

Eiendomsskatt

Kr 3 651,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 233 547,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 934 187,- 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 10 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.

Utført vedlikehold og planer:
- Gjennomført asfalterings- og dreneringsarbeid utenfor Dybwads gate 2 (del 1 av sykkelbodprosjektet).
- Oppføring av sykkelboder på begge sider av bygget (del 2 av sykkelbodprosjektet), skal etter planen skal gjennomføres ila høsten 2025.
- Planlagt oppussing av oppgangene i Dybwads gate 2 og 4.
- Reparere eller skifte ut gjerdet bak boden utenfor Dybwads gate 4.

Dugnad og annet hagearbeid- og vedlikeholdsarbeid 2025:
- Styret foreslår å bruke omtrent 30.000 i året på gartner- og vedlikeholdstjenester, første runde kan tas tidlig i høst. Saken tas videre og avtales med gartner.

Forretningsfører

Selma Fallsen

Informasjon om fellesgjeld

Spesifisert andel fellesgjeld er ikke mottatt fra forretningsfører. Forretningsfører informerer om et totalt lån for sameiet på kr. 350 000,- med nedbetaling i 2035.

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 Dybwads gate 4.

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

Årsresultatet for 2023 viste et overskudd på kr. 47 685,-. Ordinært resultat for 2024 viser en underskudd på kr. 197 472,-. Forretningsfører opplyser dog om at det er uforutsigbare tider hvor prisvekst og usikkerhet følger med.

For mer info, se vedlagte regnskap for 2024.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

- Det skal søkes styret om tillatelse til husdyrhold

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 76466092

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 399 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i Dybwads gate – en rolig og sjarmerende sidegate på Majorstuen med et nærmest bilfritt preg. Her oppleves et godt nabolag med lite trafikk, hyggelig lekeplass, og et sosialt bomiljø.

Nærmiljøet byr på et bredt utvalg av servicetilbud. Coop og Meny ligger bare et steinkast unna, og i nærområdet finner du også et rikt utvalg av kafeer, restauranter og spesialbutikker. Flere barnehager ligger i gangavstand.

For den aktive byr området på mange muligheter. Sonja Henie ishall tilbyr både skøyetrening og andre aktiviteter, Frogner stadion har friidrett om sommeren og skøyter om vinteren. Området gir et bredt spekter av idrettstilbud. I tillegg er både Frognerparken, Vigelandsparken og Langgårdsløkka ypperlige turområder – perfekte for både spaserturer, løpeturer og hundelufting.

Majorstuen er et av Oslos største kollektivknutepunkt, med både T-bane, trikk og

buss som tar deg raskt til sentrum, marka, Bygdøy eller Oslos mange strender. Dette gjør beliggenheten svært gunstig enten du skal på jobb, studier eller fritidsaktiviteter.

Kort oppsummert får du her en kombinasjon av rolig gateidyll og urbane kvaliteter midt i hjertet av Majorstuen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av eiendommen. Det foreligger bygningsanmeldelse for våningshus datert 1890 for eiendommen.

Det foreligger også:
- Ferdigattest for innredning bad og wc mm datert 1959.
- Attestert ekspedisjonsdokument for innredning bad wc datert 1917.

Se oppdaterte og godkjente tegninger som samsvarer med dagens planløsning vedlagt. Datert 11.11.2024.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker:
Dybwads gate 8 - Innvendig ombygging og sammenslåing av boenheter
Saksnummer 202204696 - Byggesak
Mottatt sak 24.03.2022
Status Igangsettingstillatelse gitt

Dybwads gate 4 A - Etablering av to bad og delvis riving av bærevegg
Saksnummer 202550144 - Byggesak
Mottatt sak 06.01.2025
Status Tillatelse gitt

Dybwads gate 2 - Tetting av åpning i brannskillende vegg
Saksnummer 202556897 - Byggesak
Mottatt sak 08.08.2025
Status Venter på tilleggsdokumentasjon

Majorstuveien 17 C - Oppføring av balkonger
Saksnummer 202005204 - Byggesak
Mottatt sak 26.03.2020
Status Tillatelse gitt

Pågående planer:
Planprogram for Fornebubanen
Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Fornebubanen er en utvidelse av det eksisterende T-banenettverket, fra Majorstuen til Fornebu. Banen bygges i samarbeid med Oslo kommune og Viken fylkeskommune. T-banestrekningen skal gå i tunnel fra Majorstuen til Fornebu. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess.

Les mer om Fornebubanen her: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/#toc-1

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/

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:

301/215/49/1:
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

15.12.1987 - Dokumentnr: 84027 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

(Det foreligger en avtale om sletting av dette dokumentet) 05.03.2007 - Dokumentnr: 236393 - Leieavtale
Leietid: 100 år
Fra dato: 01/01-2007
Leie: NOK 2 500 pr. mnd
Rettighetshaver: Farnes Nils Olav
Fnr: 011048 32713
Rettighetshaver: Winge Torstein
Fnr: 070837 39325

Leieavtalen løper til virksomheten opphører.
Bestemmelser om regulering av leien
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til sletting av kontrakten ved leieforholdets opphør.
Kan ikke pantsettes uten utleiers samtykke.
Med flere bestemmelser
Rettet i medh. av tgl.l. § 18.
15.01.09. SKAHAL

07.04.1978 - Dokumentnr: 505946 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

08.12.1986 - Dokumentnr: 80438 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1
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

08.12.1986 - Dokumentnr: 80438 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 14/50

Selger har sendt søknad om sletting av dokument fra grunnboken datert 06.07.2025.
Dokumentnummer: 18712EDRM/18712EDRM.
Beskrivelse av rettigheten: Leierett til kantinerom registrert til fordel for Nils Olav Farnes og Torstein Winge.

Faktiske forhold:
Leieavtalen er søkt slettet fra grunnboken og skal opphøre 31. august 2025 i henhold til inngått rettsforlik
- De opprinnelige rettighetshaverne har ikke lenger faktisk tilknytning til leieforholdet.
- Torstein Winge har solgt sin del av naboleiligheten og har ingen tilknytning til eiendommen.
- Faktisk bruk av kantinerommet er overtatt av andre i forbindelse med overtakelse av legepraksis.

Informasjon fra selger vedr. 15.12.1987. Det er sendt inn en forespørsel om reseksjonering:
Saken hos plan og bygg har ikke fått saksbehandler ennå. Der kan brevet fra PBE "svar på forespørsel om godkjent situasjon - Dybwads gate 4 A" fra februar i 2024, (forespørsel / sak nr 202317610) være betryggende i at det bekreftes at leiligheten er sist godkjent for boligformål. Grunnen til at det ikke er søkt endring tidligere er at det krevde en tilbakeføring av det utleide rommet, noe som først er gjennomført nå. Endingene som nevnes er søknadspliktige er også nå ettergodkjent (der er saken ferdigstilt).

Kjøper påtar seg videre risiko for nevnte forhold. Kontakt megler for mer informasjon.

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på

nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 96 300,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Overtagelseshonorar kr. 3 900,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 179 360,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. september 2025

Ansvarlig megler

Maximillian Waldø-Jensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47602014

Ansvarlig megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft

og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Dybwads gate 4A

Dybwads gate 4A

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	14 min 1.1 km

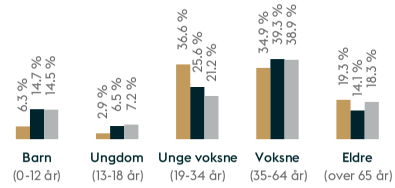
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	2 min 0.1 km
Frogner stadion Linje 12	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.1 km

Barnehager

Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	4 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min 0.3 km
Hamna barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

Den tysk-norske	4 min
Frognerparken Tennisanlegg	6 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min
Artesia Trening	4 min

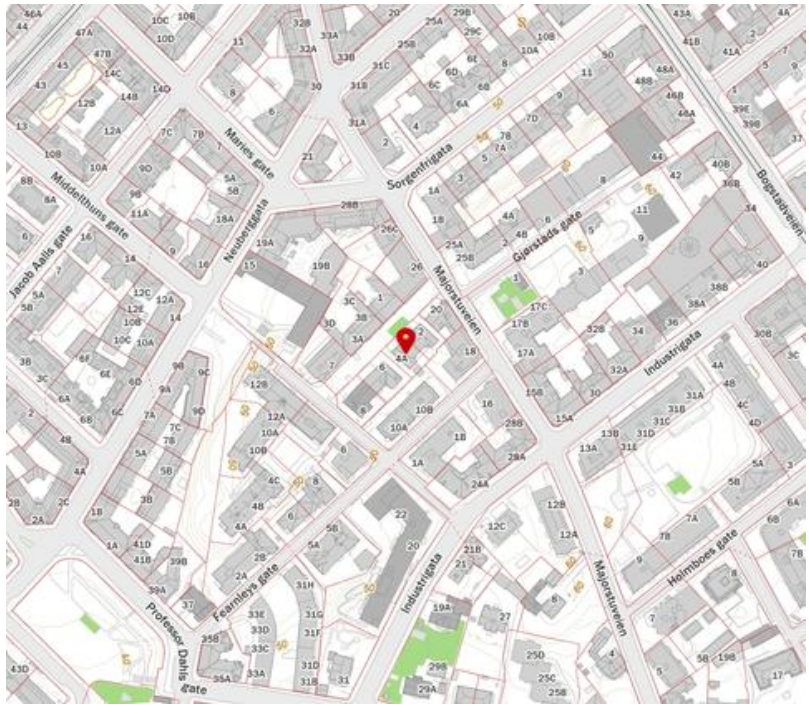
«Kort vei til alt, bra med buss, trikk og t-bane.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Dybwads gate 4A
0367 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1892
BRA: 117 m^2
BRA-i: 117 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	8	0	0

Supertakst

GNR: 215 BNR: 49 SNR: 1

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Dybwads gate 4A
0367 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34531

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

(TG2) Pipa er innkledd med plater (gips eller tilsvarende) og det er behov for avklaring eller tilsyn. I utgangspunktet skal denne type pipe være synlig for inspeksjon på overflaten slik at eventuelle sprekker kan oppdages raskt.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
Evt tas plater ned og pipe pusses med murpuss på overflaten. Alle 4 sider skal være synlig for kontroll på en teglsteinspipe.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av røropplegget har ukjent alder og det anbefales en generell oppgradering. Gjelder ikke røropplegg på bad og på kjøkkenet, men rommene må sees i sammenheng i forbindelse med oppgradering av vaskerommet.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å etablere rør-i-rør system for hele leiligheten med utgangspunkt i badet, som nylig ble rehabilitert.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Fremlagt dokumentasjon:
-(2024) Fjerne defekt jordfeilvarsler og gammel hovedbryter. Hovedbryter fjernet da den ikke har en funksjon ettersom det er hovedsikring med vippe. Dobbeltisolert stige til skap inne samt jordfeilautomater på alle kurssikringer så fjernet varsler.
-(2018) Rapport jobb; sjekke jording til stikkkontakt i TV-stue. Bytte stikkontakt fra TV-stue til kjøkken og sette opp en ny dobbel stikkontakt i TVstue. Sjekke trådløs bryter.

Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.
Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at f.eks varmekabler på vaskerom kan slutte å fungere på sikt.

Eier viser til gjennomført elkontroll/elsjekk som godkjenner anlegget og det anbefales ingen videre undersøkelser.

Våtrom

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 18 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger	
Dagens planløsning stemmer ikke overens med siste godkjente byggetegninger.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.8.2025

Rapportdato
4.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Olaug Nørsterud Gardener** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Stephen David Gardener** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom** Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Dybwads gate 4A, 0367 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **215** Bruksnr: **49** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1892**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass fra 1994.

Innhold

Primærrom:
1. etasje: Entre, kjøkken, 2 soverom, bad, stue, vaskerom, stue (hybel), wc (hybel), gang.

Standard

1. etasje

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap, porttelefon og sikringsskap.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekovn og platetopp.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Hems.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, servant, servantskap og veggmontert wc uten lekkasjesikring.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Vaskerom: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

Stue (hybel): Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

WC (hybel): Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Naturlig avtrekk, servant og WC.

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Skyvedørsgarderobe.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Bad pusset opp i regi av eier.	Ja
2022	Benkeplate vaskerom skiftet. Rør flyttet i forbindelse med arbeidene.	Ja
2018	Kjøkken pusset opp i regi av tidligere eier.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	117	117	0	0	0
Felles bod	2	0	2	0	0
Totalt m²	**119**	**117**	**2**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	117	117	0	0	0
Totalt m²	**117**	**117**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	117	117	0	Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, vaskerom, toalett og bad.	Ingen sekundærrom.
Totalt m²	**117**	**117**	**0**		

Bygning: Felles bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Del av bod	2	0	2	0	0
Totalt m²	**2**	**0**	**2**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Del av bod	2	0	2	Ingen primærrom.	Bod.
Totalt m²	**2**	**0**	**2**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Parkering: Biloppstillingsplasser utenfor bygget.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Bodplass på 2 kvm i felles bodrom.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 301 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1994 og koplede vinduer. Innerdører: Slette og profilerte hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer fra 1994.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-2**

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-1**

Ingen merknader.

1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 2 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 7 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 7 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 3 mm, 5 mm.
Lokalt avvik: 5 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 10 mm (venstre), 9 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 10 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — **TG-2**

(TG2) Pipa er innkledd med plater (gips eller tilsvarende) og det er behov for avklaring eller tilsyn. I utgangspunktet skal denne type pipe være synlig for inspeksjon på overflaten slik at eventuelle sprekker kan oppdages raskt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Evt tas plater ned og pipe pusses med murpuss på overflaten. Alle 4 sider skal være synlig for kontroll på en teglsteinspipe.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt oppvaskkum av stål. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling. ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens planløsning stemmer ikke overens med siste godkjente byggetegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-1
Ingen merknader.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert i forbindelse med oppussing av badet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av røropplegget har ukjent alder og det anbefales en generell oppgradering. Gjelder ikke røropplegg på bad og på kjøkkenet, men rommene må sees i sammenheng i forbindelse med oppgradering av vaskerommet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Anbefaler å etablere rør-i-rør system for hele leiligheten med utgangspunkt i badet, som nylig ble rehabilitert.

6.9 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal. Fremlagt dokumentasjon: -(2024) Fjerne defekt jordfeilvarsler og gammel hovedbryter. Hovedbryter fjernet da den ikke har en funksjon ettersom det er hovedsikring med vippe. Dobbeltisolert stige til skap inne samt jordfeilautomater på alle kurssikringer så fjernet varsler. -(2018) Rapport jobb; sjekke jording til stikkkontakt i TV-stue. Bytte stikkontakt fra TV-stue til kjøkken og sette opp en ny dobbel stikkontakt i TVstue. Sjekke trådløs bryter. Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring. Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at f.eks varmekabler på vaskerom kan slutte å fungere på sikt. Eier viser til gjennomført elkontroll/elsjekk som godkjenner anlegget og det anbefales ingen videre undersøkelser.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Plassert over baderomshimlingen.	
Fundament	
plassert over himling.	
Årstall	
2020	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen merknader til varmtvannsberederen.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp i 2020	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-2

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 18 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Rennesluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Veggkonstruksjoen er tilgjengelig via åpning i vegg. Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt bilder tatt under oppføring.
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gardener, Olaug Nørsterud	9578-5998-4-1614133	2025-09-08 09:13:12
Gardener, Stephen David	9578-5998-4-1160719	2025-09-08 10:05:51

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. sep. 2025

Oppdragsnummer
8-0446/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dybwads gate 4A, 0367 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Olaug Nørsterud Gardener, Stephen David Gardener

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. november 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 60997038304
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hjemnett AS totalrenoverte badet i 2020 . Det ble lagt nytt gulv med varmekabler og det ble gjort oppgradering til moderne våtrom med åpen dusjløsning. Det foreligger en teknisk beskrivelse fra entreprenøren av oppbygging og utførelse, samt en liste med leverandører av produkter og tjenester.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Duri Fagprofil AS; våtromsplater, smøremembran og mansjetter i 2020. Radon, Membran og Linoleumservice AS; membranarbeider i 2020. Hjemnett AS; montering av våtromsplater, mansjetter og smøremembran i 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hjemnett AS; totalrenoverte badet i 2020. Det foreligger en teknisk beskrivelse av oppbygging og utførelse samt liste med produktleverandører og fagpersoner.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun vask av fasade på vår side (nr. 4).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bygg og Rehabilitering: Dreneringsarbeid tilknyttet fuktproblem i kjelleretasje (nr 4 - 2006). Ref. plan og bygg saksinnsyn. Ing. Carl Peder Skavern: Drenering og asfaltering på den andre siden (nr 2 - 2024).

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vito Elektro: 3. soverom koblet på el-anlegget som del av tilbakestilling og håndterte avvik identifisert i el-kontroll (august 2025). Proff Elektrikker: arbeid tilknyttet vaskerom (2021). Abildsø elektriske AS: Totalrenovering av kjøkken og stue (2018).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 26. august 2025 av Elsjekk AS. Se elkontroll dok.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke tilknyttet vår leilighet, men andres parkeringsplasser.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SVVS AS installerte waterguard på varmtvannsbereder og plumberte rør tilknyttet fjernet kjøkken i 3. soverom (Aug -Sept 2025). Ae Rør AS ved Tim Alexander Horvei Evensen; - Omlegging av rør, installasjon av vannskap og ny varmtvannsbereder tilknyttet totalrenovering av bad. (Okt 2022) - Installasjon av benk med kum og vaskemaskin på vaskerom. (Februar 2021)

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har et årsmøtevedtak om utvidelse av bod for sykkelparkering, forventet gjennomført 2025. Gresvig Shipping og Eiendom AS; Kjelleretasje er gjort om til leiligheter (bruksendring 2004). Ukjente håndtverkere; tilrettela for felles næringslokaler i vår leilighet og naboseksjonen nr 2. (1987) Firesafe AS; tilbakestilt brannskillet mellom leilighetene (2025 - bestilt av nabo etter leieavtale ble hevet). Ukjente håndtverkere; endret leiligheten (unntatt soverom nr3 med toalett) tilbake til boligformål, endret bærende konstruksjoner og etablerte vaskerom. (2007) Siden ettergodkjent: Planke Arkitektur og Planlegging; søknadsansvarlig for ettergodkjenning av søknadspliktige endringer på bærende konstruksjoner / toalett i 3. soverom / vaskerom, samt etterfølgende reseksjonering (2025). Underleverandører: NOKR AS; Prosjektering (2025) Structor Oslo AS; konstruksjonssikkerhet (2025) Rasta Rørleggerservice; prosjektering vaskerom (2025) Braatens Byggfornyelse, snekker (2025) Relaterte saker hos PBE: Forespørsel om godkjent situasjon, saksnr 202317610. Byggesak - ettergodkjenning av søknadspliktige endringer: saksnr 202550144 Reseksjonering - fra næring til bolig, saksnr 2025 /03718.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Under takstmans besøk var det mistanke om lekkasje fra rør i himling over baderom. Det har siden vært gjennomført lekkasjesøk av rørlegger som kjenner bygget og inspeksjon av forsikringsselskapet. Gjensidige's rapport konkluderer at en mulig vannlekkasje "kan avkreftes ved lekkasje søk fra rørlegger uten funn og ingen registrerte følgeskader". Det ble heller ikke funnet følgeskader eller indikasjonforskjeller ved fukt søk. Det ble anbefalt at vi installerer en waterguard på varmtvannsberederen i samme rom. Dette tiltaket er ble gjennomført av SVVS AS (Sept 2025). Jeg er heller ikke kjent med lekkasje i leiligheten - hverken før eller etter.

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

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

Beskriv: Det har vært fukt i kjelleretasjene på begge sider. Dette er utbedret med dreneringsarbeid og er så vidt jeg vet ikke lengre et problem.

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

Beskriv: Noe slitasje på fasade. Det dekorative vinduet på kjøkkenet har en vakker design med farget glass, men den ytre rammen (vanlig glass) viser tegn til fuktskader og bør skiftes ut.

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

Beskriv: Avvik ved el-kontroll august 2025 er lukket av Vito Elektro, unntatt ang bruk av skjøteledning ved kjøleskap og mindre avvik tilknyttet felles sikringsskap. Samsvarserklæring bestilt. Sameiet er varslet ang anbefalte tiltak gjeldene felles sikringsskap i oppgang. em elektro AS utbedret sikringsskapet i oppgangen i januar 2024. En defekt jordfeilvarsler og en gammel hovedbryter ble fjernet, da hovedsikringen allerede har vippefunksjon. Det ble også lagt dobbeltisolert kabel frem til sikringsskapet.

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

Eventuell kommentar: 3. soverom med WC og gang med lagring kan benyttes for utleie, men har ikke egen inngang.

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

Oppgi type rapport og årstall: El-kontroll og tilstandsrapport gjennomført før salg 2025.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025. BRA 117. Tilstandsrapport 2019. BTA 110. P-rom 96. Dette var før tilbakeføringen av det tredje soverommet med gang og WC.

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

Beskriv: Venter godkjenning av reseksjonering fra Plan og bygg, se sak 2025/03718 hos Oslo Plan og Bygg (saksinnsyn). PBE har tidligere orientert om at leiligheten er sist godkjent for boligformål. For å få godkjent en reseksjonering og "rettet" leilighetens registrering i matrikkelen som næring krevde imidlertid en tilbakeføring av det utleide rommet, noe som nå er gjennomført. Se brev fra PBE "svar på forespørsel om godkjent situasjon - Dybwads gate 4 A" fra februar i 2024, forespørsel / sak nr 202317610.

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

Beskriv: Dybwadsgynokologene som holder til i naboleiligheten har fått avslag på reseksjoneringssøknad (til næring). De har varslet sameiet om at leiligheten vil gjøres om til boligformål.

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

Beskriv: Den tinglyste leieavtalen er søkt slettet fra grunnboka. Siden de opprinnelige rettighetshavende ikke har kunnet signere (leiekontrakten er tatt over av nye eier og leietaker) ble den videresendt til juridisk avdeling i juli. De har saksbehandlingstid på 3-4 måneder.

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

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

Ja

Beskriv: Vi kom i konflikt med Dybwads gynekologene rundt heving av leiekontrakten, men inngikk et forlik i oktober 2024. Opphør av leiekontrakten og tilbakestilling av det 3. soverommet ble avtalt at skulle gjennomføres august 2025 og vi har samarbeidet godt om dette.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

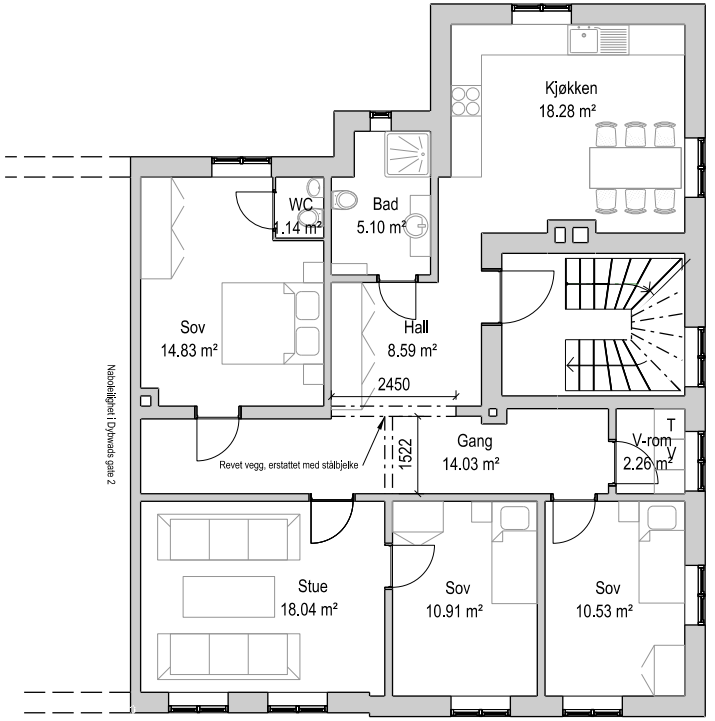
Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0446/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Gardener, Stephen David	2025-09-08	Gardener, Olaug Nørsterud	2025-09-08
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Gardener, Stephen David		bankID Gardener, Olaug Nørsterud	

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



Generell info

1.

2.

Rev	Dato	Revisjonsårsak	KNT
B	17/10/2025	Baderomsinnredning	EH
A	15.01.2025	Tydeliggjort at fellestrapp ikke er endret	EH

Ansvarlig søker

PLANKE AS
Industrigata 36, 0357 OSLO
Org. nr: 997 626 176
Tel: 900 50 887
ellen@planke.as, www.planke.as

Tiltakshaver

Nørsterud og Gardener
Olliegardener@icloud.com
+47 46410597

Prosjekt

DYBWADS GATE LEILIGHET

Tegningstittel

Plan 1 .etasje

Status

BYGGESØKNAD

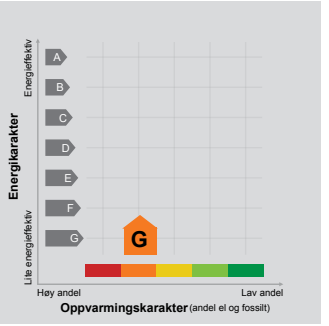
Prosjektnummer	Dato	KNTR
0116	11/11/2024	EH
Revisjon	Mål @ ISO A3	GODKJ
B	1:100	EH

Tegningsnummer

A101

ENERGIATTEST

Adresse	Dybwads gate 4A
Postnummer	0367
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80520603
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161074
Dato	28.08.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termografering og tetthetsprøving

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1892
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

NORDVIK

nordvikbolig.no

Selma Fallsen

Dybwads gate 4B
0367 Oslo

Vår ref: 8-0446/25
Oslo, 15.08.2025

Megleropplysninger på Dybwads gate 4A - gnr. 215, bnr. 49, snr. 1 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Olaug Nørsterud Gardener	Dybwads gate 4 A, 0367 Oslo	23.03.1982
Stephen David Gardener	Dybwads gate 4 A, 0367 Oslo	26.09.1973

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn: Jonas Altinius	Tlf: +47 478 51 616	E-post: jonas.altinius@gmail.com		
INFORMASJON OM EIENDOMMEN					
Sameiets eiendommer: 11	Gnr. 215	Bnr. 49	Snr. 1	Kommune: Oslo	
Sameiets org.nr: 995895455		Tomten er ☐ eiet ☐ festet			
Navn på bortfester: Olaug Gardener		Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei		
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.			
PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Vanlige kjæledyr er tillatt			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie? Skal informeres om til styret			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DnB	350000	2035			2025
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? Ja	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 9 år			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Økte bare felleskostnadene med 20% for å dekke				
Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			

NORDVIK

Nordvik Majorstuen
Org.nr: 914449936
Sørkedalsveien 8C
0369 Oslo

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Selma Fallsen

Sted, dato

Selma Fallsen

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post i.basilier@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Ida Basilier
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C, 0369 Oslo

Telefon: +47 412 27 415
i.basilier@nordvikbolig.no

Resultatregnskap

Sameiet Dybwadsgate 2

2024 sammenlignet med 2023

Firmalogo her





	2024	2023	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Salgsinntekt	-1 475			-1 475		
Annen driftsinntekt	370 774	391 981	-5%	370 774	391 981	-5%
Sum driftsinntekter	**369 298**	**391 981**	**-6%**	**369 298**	**391 981**	**-6%**
Lønnskostnad	660	11 410	-94%	660	11 410	-94%
Annen driftskostnad	532 394	345 162	54%	532 394	345 162	54%
Sum driftskostnader	**533 054**	**356 572**	**49%**	**533 054**	**356 572**	**49%**
Driftsresultat	**-163 756**	**35 409**	**-562%**	**-163 756**	**35 409**	**-562%**
Annen finansinntekt		13 834	-100%		13 834	-100%
Annen finanskostnad	33 716	1 557	2 065%	33 716	1 557	2 065%
Netto finansposter	**-33 716**	**12 277**	**-375%**	**-33 716**	**12 277**	**-375%**
Resultat før skatt	**-197 472**	**47 685**	**-514%**	**-197 472**	**47 685**	**-514%**
Ordinært resultat	**-197 472**	**47 685**	**-514%**	**-197 472**	**47 685**	**-514%**
Årsresultat		47 685	-100%		47 685	-100%
Udisponert overskudd/underskudd	**-197 472**	**0**	**-89 760 005%**	**-197 472**	**0**	**-89 760 005%**

Balanse

Sameiet Dybwadsgate 2

per tirsdag 31. desember 2024 sammenlignet med forrige år

Firmalogo her





	31.12.2024	31.12.2023
Eiendeler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	-33 367	740
Andre fordringer		9 110
Sum Fordringer	**-33 367**	**9 850**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
Bankinnskudd, kontanter o.l.	448 263	338 610
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**448 263**	**338 610**
Sum Omløpsmidler	**414 897**	**348 460**
Sum Eiendeler	**414 897**	**348 460**
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	98 212	98 212
Sum Innskutt egenkapital	**98 212**	**98 212**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	236 491	236 491
Udisponert overskudd/underskudd 2023	0	
Udisponert overskudd/underskudd 2024	-197 472	0
Sum Opptjent egenkapital	**39 019**	**236 491**
Sum Egenkapital	**137 231**	**334 703**
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	445 000	
Sum Annen langsiktig gjeld	**445 000**	
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	-173 745	7 348
Skyldige offentlige avgifter	1 410	1 410
Annen kortsiktig gjeld	5 000	5 000
Sum Kortsiktig gjeld	**-167 335**	**13 758**
Sum Gjeld	**277 665**	**13 758**
Sum Egenkapital og gjeld	**414 897**	**348 460**

Sameiet Dybwadsgate 2-4

Vedtekter og husorden

Revidert 2013

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 í 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 i 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.

.....

Protokoll til årsmøte for 2025 i sameiet Dybwads gate 2 og 4

Dato: 20.08.2025

Klokkeslett: 18:00

Sted: Digitalt på Teams

Til stede: Frida Aulie (styremedlem), Olaug Gardener (varamedlem), Jonas Altinius (styreleder), Selma Falsen (forretningsfører), Kristian Andersen (eier av seksjon i Dybwads gate 4, tredje etasje)

1. **Valg av referent**

   Frida Aulie fører protokoll

   Olaug Gardener undertegner protokoll

   Sak godkjent uten innsigelser

2. **Årsmelding 2024** slik presentert i dokumenter vedlagt i innkallingen, v/Jonas Altinius

   Kommentarer til presentasjon av årsmeldingen:

   - Frida fikk endelig svar fra firmaet som skal utføre oppføring av sykkelboder, og etter planen skal dette gjennomføres ila. høsten 2025
   - Olaug (DWG4) og legene (DWG2) har hatt en sak knyttet til bruk av et rom i Olaug sin seksjon. Legene har siden 2007 hatt leiekontrakt på dette rommet, som de har brukt som kantine og toalett. Saken oppsto da Olaug ba Plan- og bygningsetaten (PBE) om avklaring vedrørende registreringen av sin leilighet (per dags dato "næring"). PBE orienterte om at godkjent bruk av hele bygget er bolig, men at det utleide rommet hindret korreksjon av registreringen fra "næring" til "bolig" i matrikkelen. Det ble inngått forlik mellom partene, leieavtalen ble hevet og arealet er nå tilbakestilt. Legene søkte også PBE om bruksendring til næring, men fikk dessverre avslag på å ha legekontor i lokalet.
   - Det nye styret skal holdes orientert i henhold til sameiets vedtekter om hvem som skal leie arealet der legene har hatt praksis (første etasje, Dybwads gate 2), hvis arealet skal brukes som næringsareal

   Sak godkjent uten innsigelser

3. **Regnskap 2024** slik presentert i dokumenter vedlagt i innkallingen, v/Selma Falsen

   Sak godkjent uten innsigelser

4. **Status på prosjekt sykkelbod DB 2**
   - I 2024 ble det gjennomført asfalterings- og dreneringsarbeid utenfor Dybwads gate 2 (del 1 av sykkelbodprosjektet)
   - Frida fikk endelig svar fra firmaet som skal utføre oppføring av sykkelboder på begge sider av bygget (del 2 av sykkelbodprosjektet), og etter planen skal dette gjennomføres ila høsten 2025. Hvis det skulle bli problemer med entrepenør, avslutter Frida avtalen og finner nytt firma som kan utføre arbeidet.

   Sak tatt til orientering

5. **Status prosjekt oppganger DB 2 og 4**
   - Det har ikke blitt gjort noe mer arbeid med dette, men styret har det som prioritering å få utredet disse prosjektene (oppussing av oppgangene i Dybwads gate 2 og 4)

   Sak tatt til orientering

6. **Undersøkelse av mulig lekkasje i DB 4 (Olaug)**
   - Saken er håndtert av Jonas og Olaug, der en rørlegger som kjenner bygget og forsikringsselskapet ble påkoblet raskt og har levert sluttrapport etter befaring
   - Gjensidige's rapport konkluderer at en mulig vannlekkasje "kan avkreftes ved lekkasje søk fra rørlegger uten funn og ingen registrerte følgeskader". Det ble heller ikke funnet følgeskader eller indikasjonforskjeller ved fukt søk.

   Sak tatt til orientering

8. Info om Telia-avtale

- Selma har sendt ut informasjon om nye Telia-avtaler via e-post til sameiet
- Dersom man må hente en boks eller ruter fra Telia, eller ønsker annen informasjon, kan man besøke en Telia-butikk. Man må oppgi adressen, så har Telia liggende informasjon inne om avtalen for Dybwads gate 2 og 4

Sak tatt til orientering

9. Bruksendring legekontoret

- I e-post tråd fra Dybwadsgynekologene informeres det om at de ikke har fått tillatelse om å drive legekontor, og vil flytte ut av kontorene i desember 2025

Sak tatt til orientering

10. Dugnad og annet hagearbeid- og vedlikeholdsarbeid 2025

- Vi har behov for noe gartnertjeneste på høsten og på våren hvert år (så plen, hekk, annet)
- Styret foreslår å bruke omtrent 30.000 i året på gartner- og vedlikeholdstjenester, første runde kan tas tidlig i høst. Olaug tar denne saken videre og avtaler med gartner.
- Tidspunkt for dugnad settes ikke nå, men kan avtales av styret senere hvis behov før vinteren

11. Valg av nytt styre

- Morten Henriksen velges som ny styreleder
- Selma fungerer som forretningsfører tom. desember 2025. Deretter overtar en fra sameiet som forretningsfører, ellers settes dette arbeidet ut til ekstern aktør
- Frida forstetter som ordinært styremedlem
- Det gjenstår å velge et varamedlem, og det nye styret følger opp dette i etterkant av årsmøtet
- Innspill fra Krisitian: å sette ut forretningsfører er en god løsning, til for eksempel OBOS (koster kanskje 35.000 - 50.0000 NOK i året)
- Vi takker Jonas, Selma og Olaug for fantastisk innsats i styret.

Nytt styre godkjennes av samtlige deltakere på årsmøtet

12. Eventuelt

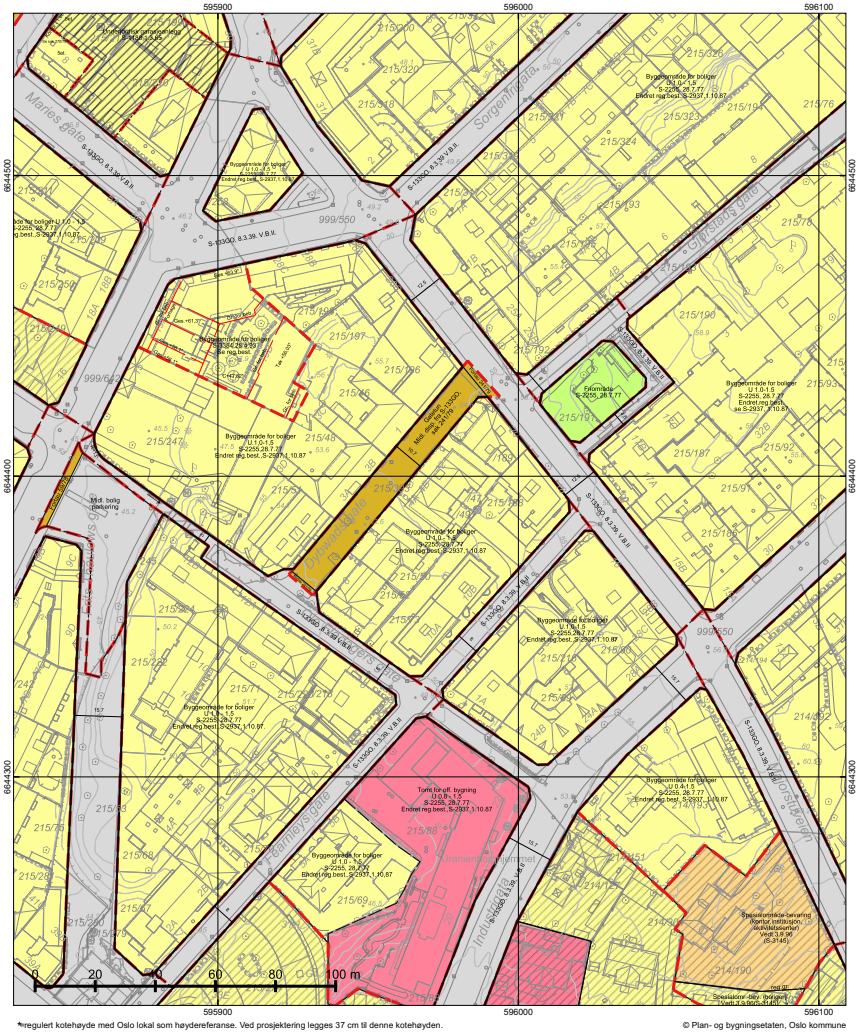
- Olaug og Simon har identifisert at gjerdet bak boden utenfor Dybwads gate 4 har seksjoner som er svært rottent. Håndtering av dette gjerder (riving/reparasjon) må gjennomføres snarest mulig, ettersom det utgjør risiko for å falle sammen og skade biler osv. på nabotomten. Styret må følge opp denne saken snarest.
- Det foreslås å gå gjennom og eventuelt oppdatere sameietes vedtekter. Oppdatering av vedtektene kan eventuelt settes ut til ekstern tjeneste, for eksempel OBOS.
- Det anbefales på det sterkeste at vi tegner en styrelederforsikring for å redusere risikoansvar for styreleder i sameiet.
- Sameiet fikk pålegg av Oslo kommune om å fjerne greiner på trær ved lekeplassen, og dette er utført.
- Olaug har meldt inn til kommunen at den ene stolpen på lekeplassen er løs.
- Nytt styre anbefales å ta en gjennomgang av e-postlistene til sameiet da det har vært mange utskiftninger, for å sikre at alle eiere får informasjon fra styret.
- Det orienteres om at vi fortsetter med årlige honnorarer til styreleder (5000 NOK) og nestleder (5000 NOK), samt til forretningsfører (10000 NOK). Disse videreføres, men kan også vurderes å økes hvis det er nødvendig for å sikre at rollene fylles internt.

Saker tatt til orientering

Signering

Oslo, 20.08.2025

Olaug Gardener (varamedlem)



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 15.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

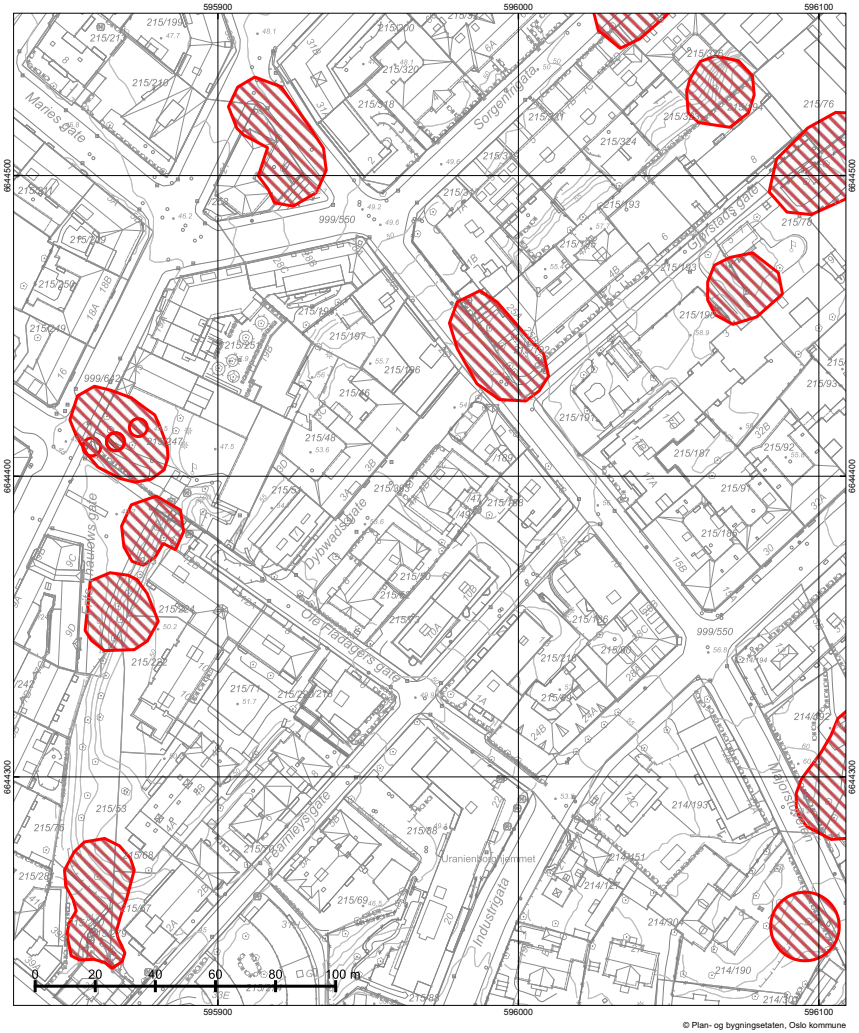
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 330013/ 86517070
Deres ref.: 202459
Adresse: DYBWADS GATE 4A
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.

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

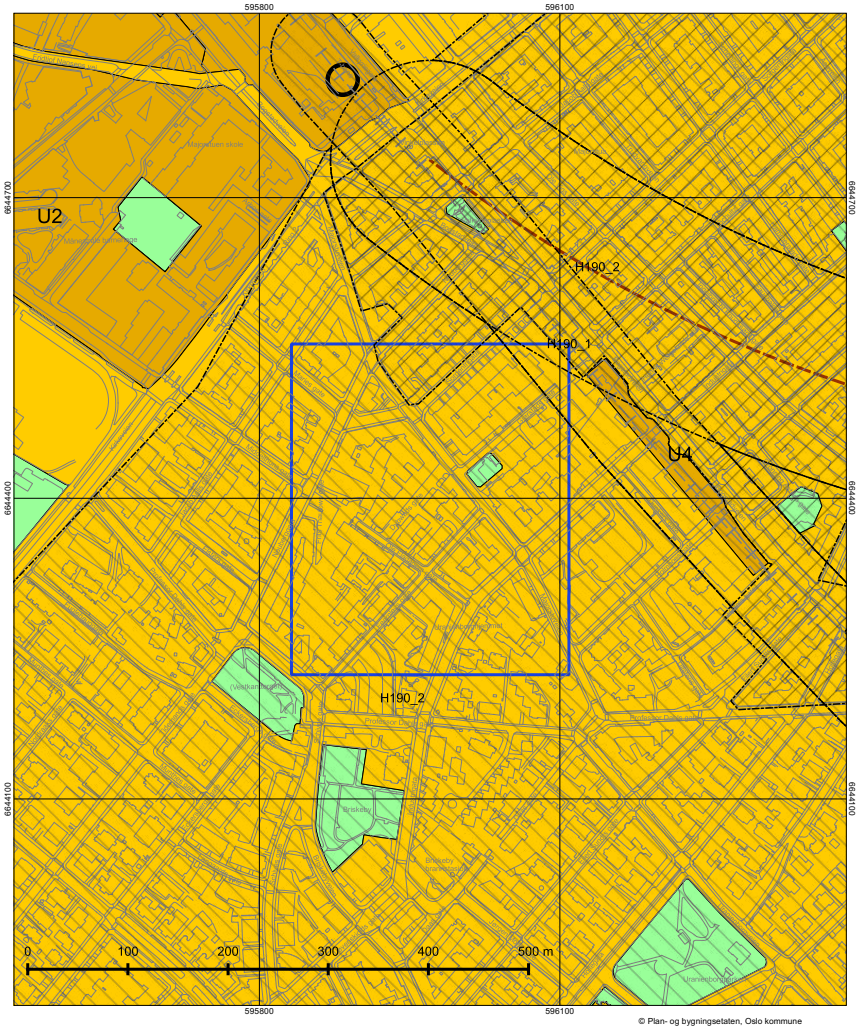
Dato: 15.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 330013/ 86517070
Deres ref.: 202459
Adresse: DYBWADS GATE 4A
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: 15.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330013/86517070
Deres ref.: 202459

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 15.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517070
202459

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 49

Vi viser til bestilling av 20250814 for DYBWADS GATE 4A.

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

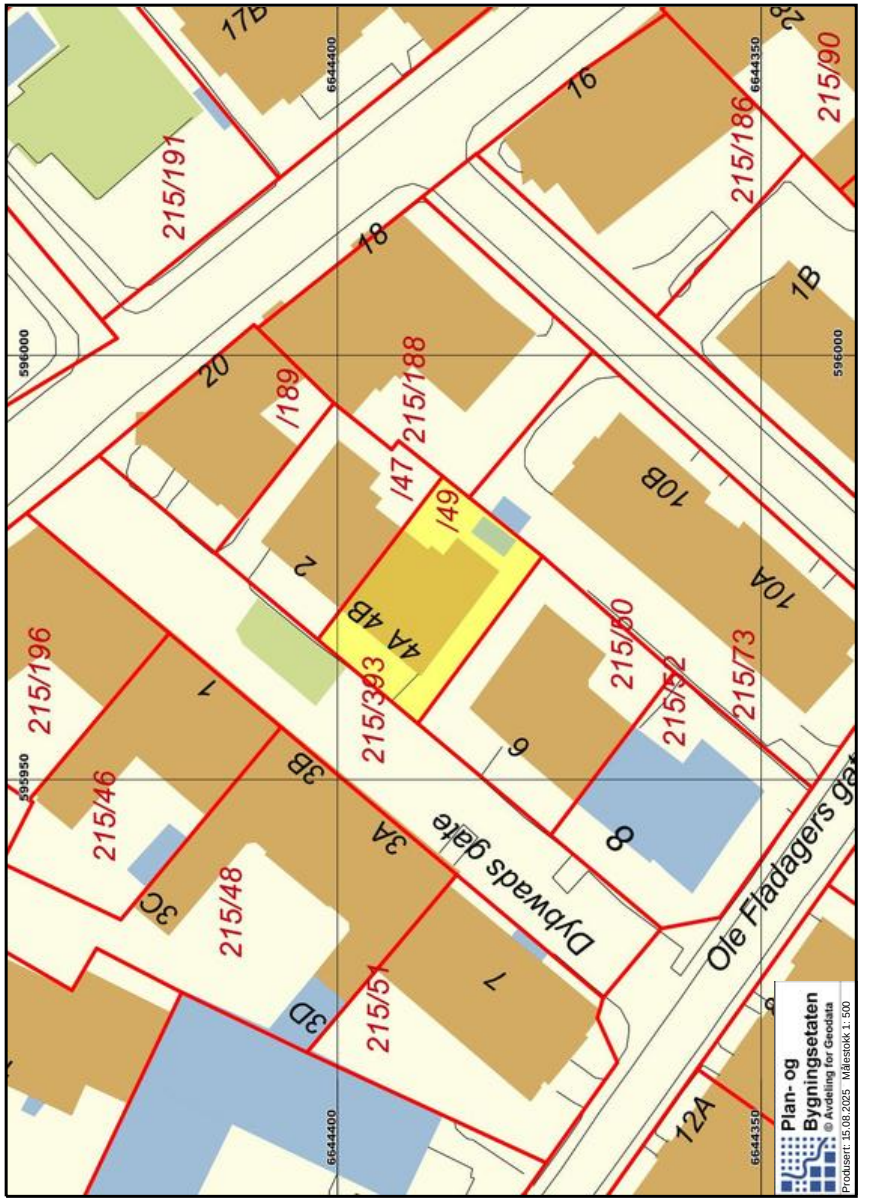
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Dybwads gate 2

77/3883

F 30/5-88 M.H.
Meldt GAB

2.11.81

Saken henlegges
inntil krav om
ferdigattest innkommer.
Oslo 5/3-86
[signature]

Hele arbeidet
Ing. Laila Eidsvold
Prøysbadveien 23, Oslo 3

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Sanert 9/9-10 dato [signature] sign.

Ferdigbesiktigelse 29-10-81 [signature]

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 29-10-81 [signature]

Ferdigattestert

Arbeidets art	Innredning bad/w.c. ny trapp fra kjeller til 1. etg. Innvendige forandringsarbeider i 1. og 2. etg. Tilbakeføring fra kontor til leilighet	Byggetillatelse 22-8-78	Gravetillatelse
Ansvarshavende			

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
215	47		

Matr.nr.

Adresse: Dybwads gate 2

Byggherre: ~~Guy Marchand~~ Ny eier
Ivar I. Ivenge
Dalsbergstien 6. 0170 OSLO 1

BYGNINGSKONTORET I OSLO
M D.J.nr. 3883
Mottatt - 7 DES 1977
Per.

4000. ANDVORD. 22404/77.

V. D. J. No. 532–15.
Kilan.

BYGNINGSRÅDET
J. No. 1072
15.

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vandklosettanlæg

paa Matr.-No. 4 Dybwads Gt.

indleveret 18de August 1915. Attesteret 17/3-1917.

KRISTIANIA
J. N. 954
1915.
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oversendes Kria. Sundhetskommissionen til Erklæring.

Kristiania 30te August 1915.
C. Bjelke Hetterenaun

KRA. SUNDHEDSKOMMISSIONS
J. No. 1038
INGENIØR

Der maa anvendes Klosetter av eistemmer av godkjendt type. Klosetrummene maa ventileres og gjøres vandskylle gulve.

Kristiania sundhedskommission 1ste September 1915
Efter kommissionen
G. Bruun.

KRISTIANIA
J. nr. 178
1915
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oversendes Kria. Vand- og Kloakvæsen til Erklæring.

Kristiania 4de Septbr. 1915
C. Bjelke Hetterenaun

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art: Innredning bad og w.c. m.m.

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
Dybwads gt.4	Dybwads gt.4	57/2529/HF.

Byggherre:
Major Gunnar Ruud,
Hafrsfjordsgt. 39,
Oslo.

Ansvarshavende:
Tømrermester Halder Jordet,
Karl Johans gt. 7,
Oslo.

Dato: 26. juni 1959.

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

Bygningsinspektør
H. Greftegreff

10 000 - 11-58 - R. A.

III. D. 3.-No. 51/88.
7. Bilag.

Bygningsanmeldelse

771/88 835-865-926 1020-1054

angaaende Opførelse af 2de Bygninger 1859/88.

for Matr.-No. 24b og 24c Aagarstuenum 89-1680/89.

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

156/88

Overs. i den 3die Sundheds Kommission

Da det b. s. m. 3die Gaardsnum kun udgjør et Areal af 70 m² kan det anmeldte Arbeide saavidtvidere med § 39 formentlig ikke tilstedes udført efter den foreliggende Plan. Trinbenum maa paa Grund af sin Beliggenhed med Adgang til Korridoren formentlig anbringes af grundmurede Vægge samt ventileres til Fyrkjøkkens Aftrækspibe alle to med Siden af Fyrkjøkkenpiben i dette Øiemed opføres Ventilationspibe.

Chr. 31 Mai 1888 Lars Linthoe

CHRISTIANIA J.Nr.A 73/88 SUNDHEDSKOMMISSION

Directionen maa indskærpe at Aftrækspibe skulle paa den af Bygningsinspectionen angivne Maade.

Chr. 2/6 88 Pihlemann

190/11 D

Den regulerede Gadelinje er paa Situationsplanen indlagt med en blaa Linje. Trinbenum er ikke gunstig.

d. 4/6 1888. Theodor Gallis.

Da Gaardsnummet ikke har Landeplet Størrelse, kan Planen ikke approberes.

Christiania 4. Juni 1888

G. Bull

Tilbagesendt Anmeldelsen med samtlige Tegninger 5 Juni 88.

Lars Linthoe

Tilbagesendes Hr. Stadsconducteuren ledsaget af de Indtegnede Sundhedskommissionen.

Chr. 7 Juni 1888 Lars Linthoe

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0446/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dybwads gate 4A 0367 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 49, snr 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