

# aktiv.







Eiendomsmegler

## Lindy Helgesen

**Mobil** 988 07 066

**E-post** lindy.helgesen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 350 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 8 846,-  
**Omkostn.:** Kr 5 413,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 364 259,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 282,-  
**Selger:** Kirkens Bymisjon

**Salgsobjekt:** Aksjeleilighet  
**Eierform:** Aksje  
**Byggeår:** 1937  
**BRA-i/BRA Total** 12/12 kvm  
**Tomtstr.:** 868.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 214, bnr. 293  
**Oppdragsnr.:** 1006240184

# Velkommen til visning!

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Majorstuen, med nærhet til alt av offentlig kommunikasjon, fritidstilbud, dagligvare, kafèer og restuaranter.

Eiendommen er opprinnelig omtalt som "etagetjener" og ikke godkjent som boenhet. Oslo kommune PBE har konkludert med at leiligheten er en ulovlig boenhet. De har videre lagt til grunn at rommene er godkjent til beboelse (varig opphold). Det er ikke søkt om installering av bad/toalett eller kjøkken.

Plan- og Bygningsetaten har konkludert med at de ikke følger opp ulovligheten, og at de ikke vil forfølge saken med sanksjoner. Det fremgår av brev av 15.04.24 at så lenge situasjonen er uendret, kommer de ikke til å gjenoppta saken.

PBE pålegger ikke eier å søke eller å opphøre bruken, da de anser at de ulovlige forholdene har mindre betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at Plan- og bygg anbefaler å søke om etablering av nye boenheter etter Plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav g.



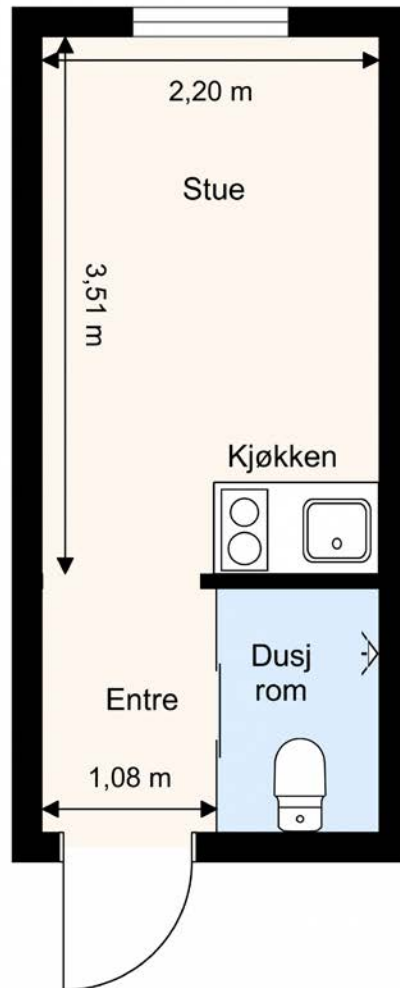
# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	16
Tilstandsrapport .....	39
Nabolagsprofil .....	114
Budskjema .....	129

# Plantegning - 5. Etg



Rune Kristiansen Takst AS  
Professor Dahls gt. 16. 5. etg. oppdrag 1426.



Rune Kristiansen Takst AS  
Tlf: 909 23 760  
Autorisert takstmann/tørermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.  
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.  
Planskissen er ikke måleverdilig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

**Stue / Hybelkjøkken**





**Dusjrom**









**Felles bakgård**













# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 12 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 12 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, dusjrom.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten måles opp til ca. 11,5 kvm. Den rundes da opp til 12 kvm.

---

Takhøyde i stuen er målt til ca. 270 cm.

---

Leiligheten er i originale byggetegninger omtalt som et rom for «etagetjener».

Oslo kommune PBE har konkludert med at leiligheten er en ulovlig boenhet, med dagens bruk.

De har videre lagt til grunn at rommene er godkjent til beboelse (varig opphold).

Det er ikke søkt om installering av bad/ toalett eller kjøkken.

Disse forholdene er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten.

Hvilke krav som kan bli stilt ved en evt. byggesøknad/bruksendring, er ikke vurdert i denne rapporten.

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/ beskrives som i rapporten.

Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Dagens bruk som leilighet er ikke byggemeldt eller godkjent.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

868.1 m<sup>2</sup>



## **Beliggenhet**

Boligen ligger i et meget attraktivt boligområde på Majorstuen med alle tenkelige fasiliteter og servicetilbud i umiddelbar nærhet. Bogstadveien er rett utenfor døren, som en av landets beste handlegater, med butikker for alle og enhver når det kommer til klær, sko, sport og fritid. Nærområdet kan friste med en rekke populære serveringssteder, den nærmeste godbiten, pizzarestauranten, Cru, Delikatessen, The Broker og Olivia verdt og nevne. Salatbaren Lett har avdeling i Bogstadveien og Villa Paradiso har restaurant i krysset Jacob Aalls gate/Ole Vigs gate. For de som ønsker fersk mat, kan Georg A. Nilsen fiskebutikk og ferskvaredisken på Meny friste med stort utvalg av fisk, kjøtt, ost og andre ferskvareprodukter. Valkyrien senter har et godt utvalg av forretninger samt nyåpnet Vinmonopol.

Det er flere flotte parkanlegg i nærheten for late sommerdager i solen. I kort avstand fra boligen ligger Frognerparken som er en av Oslos flotteste parker og Stensparken som byr på flott utsikt over byen, store grøntarealer å sole seg på i tillegg til lekeplass for de yngste. Midt i parken finner man Stensparken Cafe med matservering for de sultne. Ellers er det gangavstand til Frognerbadet, Valkyrieparken, Uranienborgparken og Slottsparken fra boligen.

For den spreke, eller den som håper å bli det, er det kort vei til flere treningssenter. Sats har tre fillialer i umiddelbar nærhet; Colosseum, Bislett og Fagerborg. Majorstuen er samtidig et godt utgangspunkt for flotte turer og fysiske utskielser i Oslomarka hvor T-banen tar deg til både Frognerseteren og Sognsvann. Her er det lysløype og muligheter for fine skiturer hele vinteren.

Majorstuen er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, hvor buss, trikk og T-bane kan ta deg til nær sagt hvor som helst. Det går trikkeruter i Bogstadveien med stopp like ved, samt flybuss i Kirkeveien.

I området finner man et godt skoletilbud for de yngre. Majorstuen skole, Fagerborg skole og den tyske skole ligger alle i kort avstand fra boligen. Kort vei til Blindern vgs.

For studenten er det gangavstand til OsloMet og Universitetet i Oslo. En kort T-banetur tar deg til Handelshøyskolen BI og Høyskolen i Kristiania.

## **Adkomst**

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

## **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

## **Bygningssakkyndig**

Rune Kristiansen Takst AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Grunnmur: Støpt betong.

Yttervegger: Yttervegger/bærende konstruksjoner oppført i støpt betong/  
murverkskonstruksjon, utvendig pusset/malt.

Yttertak: Takkonstruksjon i tre, tekket med takplater.

Etasjeskiller: Støpte betongdekker. Oppforede tregulv.

Vinduer: Vindu fra byggeåret, med doble glass/rammer. Ca. 87 år gamle.

Dører: Entredør fra byggeåret.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Rune Kristiansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen selges for et dødsbo. Selger har således ikke bebodd boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen i sin helhet. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet/rengjort før overtakelse.

## **Innhold**

Eiendommen ligger sentralt til midt i smørøyet på Majorstuen, et svært attraktivt boligområde. Eiendommen finner dere i byggets 5. etasje og har adkomst fra felles trappeoppgang.

Eiendommen byr på en generøs takhøyde. Den består av kjøkkenkrok med hybelkjøkken, dusjrom og entrè.

Den sosiale bakgården inviterer beboerne til hyggelig samlinger. Bakgården er utstyrt med flere sittegrupper og beplantning

## Standard

Boligen selges for et dødsbo. Selger har således ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter og dokumentasjon. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig. Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Leiligheten er i originale byggetegninger omtalt som «etagetjener». Oslo kommune PBE har konkludert med at leiligheten er en ulovlig boenhet. De har videre lagt til grunn at rommene er godkjent til beboelse (varig opphold). Det er ikke søkt om installering av bad/ toalett eller kjøkken. Plan- og Bygningsetaten har konkludert med at de ikke følger opp ulovligheten, og at de ikke vil forfølge saken med sanksjoner. Det fremgår av brev av 15.04.24 at så lenge situasjonen er uendret, kommer de ikke til å gjenoppta saken. PBE pålegger ikke eier å søke eller å opphøre bruken. Dette er begrunnet i at det er et ulovlig forhold av mindre betydning. Selv om saken ikke følges opp, mener kommunen fortsatt at det foreligger en ulovlighet. Det gjøres oppmerksom på at Plan- og bygg anbefaler å søke om etablering av nye boenheter etter Plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav g.

Kjøper overtar alt ansvar og risiko forbundet med dette. Vi oppfordrer interessenter til å gjennomgå byggesaken i sin helhet.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at kjøper må påregne tiltak og søknader, for å få på plass nødvendig godkjenning fra kommunen.

### Kjøkken:

Det er montert et enkelt hybelkjøkken. Oppvaskbenk med integrert oppvaskkum og to stk. kokeplater, i tillegg til integrert kjøleskap. Overskap med hvite glatte fronter.

### Dusjrom:

Leiligheten har et lite dusjrom. FliserDet er målt ca. 25 cm høydeforskjell fra gulv i entré og opp til gulv ved dusj.

### Overflater:

Gulvflater belagt med eldre parkett. Malte flater på vegger og i himling.

### Rør:

Åpne og forkrommende rør. Det er ikke kjent hvordan membraner og rør-opplegg er utført. Rør-gjennomføring for vann- og avløp fra kjøkken er ført igjennom dusjsone. Dette er en uheldig løsning, da den er vanskelig å holde tett over tid.



Det er felles avløpsrør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar. Det er eldre soil/støpejern avløps-rør i bygget. Disse vil måtte utskiftes etter hvert.

Hovedstoppekran er plassert i skap i felles gang.

Ventilasjon:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap plassert i entré, med automatsikringer.

Ukjent alder og utførelse på el-anlegg.

Selger har ikke kjennskap til boligen, og spørsmål om el-anlegg er derfor ikke utfylt.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Vinduer:

Vinduet er nå ca. 87 år gammelt. Det har bruks/værslittasje. Vinduer er vanskelig/trege ved åpning/lukking. Det er trekk fra vinduer vinterstid. Vinduet bør vurderes byttet.

Kostnadsestimat: 10.000-50.000,-

Utvendig > Dører:

Døren er fra byggeåret og har generell bruksslitasje. Det er montert flere låser og kamera-løsning. Døren er ikke brannklassifisert. Døren bør byttes til en moderne dør som er brann- og lydklassifisert.

Kostnadsestimat: 10.000-50.000,-

Innvendig > Overflater:

Gjennomgående bruksslitasje på overflater. Gulv har noe skader. Vegger har mye skader og div. hull m.m.

Kostnadsestimat: 50.000-100.000,-

Innvendig > Dusjrom:

Det er ikke kjent hvordan membraner og rør-opplegg er utført. Rør-gjennomføring for vann-rør, og avløp fra kjøkken, er ført igjennom vegg i dusjsone. Dette er en uheldig løsning, da den er vanskelig å holde tett over tid.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dusjssone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg inn mot naboelighet, og mot kjøkken. Her er vegger i murkonstruksjon. Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Rommet vurderes til TG-3, da det ikke er kjent hvordan membraner og rør-opplegg m.m. er utført. Det er fra kommunens side opplyst at det ikke er søkt om å ha et bad i "leiligheten". Hva eksakt sum for oppgradering vil koste, er avhengig av hva som blir utført. For å få et eksakt estimat, må man innhente tilbud fra utførende.  
Kostnadsestimat: 100.000-300.000,-

Kjøkken > Avtrekk:

Er det montert ventilator over kokesone: Nei.

Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei

Det er ikke montert kullfilter/omluftsventilator over kokesone. Dette blir vurdert til TG-3 i rapporten. Det bør monteres kullfilterventilator over kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10.000,-

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:

TG-2 settes for anlegget og radiatorene/regulatorenes alder. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre regulator. Denne satt fast på befaringsdagen, og jeg kunne ikke justere denne. Det bør gjøres kontroll/utbedring av regulator på radiatoren.

Kostnadsestimat: Under 10.000,-

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det er registrert åpninger i sikringsskap. Div. tvilsomme el-koblinger. Ufagmessig utførelse. Full oppgradering av el-anlegg kan påregnes.

TG2- Avvik som kan kreve tiltak:

Kjøkken > Overflater og innredning:

Det er ingen vesentlige avvik registrert, men TG-2 settes for alder.

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Dette anbefales av sikkerhetsgrunner alltid at blir ettermontert.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Usikker utførelse på vannrør. Rør i kjøkkenskap er ikke klamret/festet. Ufagmessig utførelse på rør-opplegg. Det bør utføres kontroll/oppgradering av rør-opplegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger. Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftkanaler. Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2. Konsekvens: Det er vanskelig å gjøre tiltak, uten større inngrep. Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Viken fiber/Altiboks er aksjelagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.  
6 garasjeplasser til utleie etter ansiennitet.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

### **Polisenummer**

53869734

### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.



## Energi

### Oppvarming

Eldre radiator tilkoblet felles anlegg. Felles varmtvann.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Aksjelaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 350 000

### Formuesverdi primær

Kr 527 249

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 003 546

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Info formuesverdi

Formuesverdi er beregnet fra kalkulatoren hos skatteetaten.no.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Drift og vedlikehold, bredbånd/internett, renter og avdrag felleslån, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

Herav:

Avdrag felleslån 74,-

Felleskostnader 958,-

Renter felleslån 51,-

Bredbånd/internett 199,-

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 282

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 8 846

### **Fellesgjeld pr. dato**

21.10.2024

### **Andel fellesformue**

Kr 946

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Aksjeselskapet

### **Aksjeselskap**

AS Professor Dahls gate 16;

### **Organisasjonsnummer**

931021176

### **Om aksjeselskapet**

AS Professor Dahls gate 16 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

AS Professor Dahls gate 16 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 931021176. AS Professor Dahls gate 16 består av 42 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

- Styrets leder er Ellen Enger, tlf: 980 80 190, e-post: ellenenger98@gmail.com
- Nøkkelbestillinger gjøres av styreleder, og låsfirmaet sender nøkler i postoppkrav til den enkelte beboer.
- Skilt til postkasse og ringetablå bestilles av den enkelte aksjeeier.
- Viken fiber/Altiboks er aksjelagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester

Hva skjer i gården / vedlikehold etc.

Innkommne forslag og saker iht. protokoll og årsberetning 2024:

Sak 5.1. Installering av el-bil ladere.

Styrets instilling: El-bil ladere krever at strøm/el-nettet i bygget tåler belastningen lading av bil medfører. Dette er det ikke gitt at el-anlegget er rustet for i dag. Styret er derfor av den oppfatning at det er for tidlig å ta stilling til forespørselen om installasjon av slike ladere. Styret foreslår derfor for generalforsamlingen at det nedsettes en gruppe som 1. undersøker om el-nettet tåler belastningen el-bil ladere utgjør, og 2. innhenting av minst tre ulike tilbud om installasjon. Når dette foreligger vil det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å stemme over tiltaket, samt hvordan kostnadene for dette skal fordeles.

Sak 5.2. Retting og kreditering av tv-pakke fra Altibox/viken.

Det hitsettes følgende fra aksjonær som har meldt inn saken: "Det har nå vært 6-7 måneder siden tv avtalen ble refinansiert, og endringen har fremdeles ikke blitt sett av beboerne. Jeg har nå fulgt det opp to ganger siden endringen skjedde, men uten nytte. Dette må det gjøres noe med!".

Styrets instilling: Styret innstiller på at (i) det ikke finner sted kreditering og (ii) at felleskostnadene holdes på dagens nivå. Bakgrunnen for at tv-pakken ble endret var som ledd i styrets arbeid med å styrke sameiets økonomi. Flere tiltak er iverksatt, men effekten av disse har vi enda ikke sett. Den økonomiske situasjonen i aksjelaget har altså ikke bedret seg nevneverdig. Det er på denne bakgrunn ikke rom for kreditering eller reduksjon av felleskostnader. Styret vil vurdere sameiets økonomiske situasjon løpende for å se om det i fremtiden er rom for reduksjon i felleskostnadene. Det minnes for ordens skyld om at felleskostnadene fastsettes av styret, jf. vedtektene § 8 (2).

Sak 5.5. Oppdatering vedrørende sak hos PBE.

Aksjeselskapet mottok brev fra PBE den 15. april 2024 med følgende beskjed: "Etter vår vurdering er etableringen av boenhetene ulovlige forhold av mindre betydning, og vi vil derfor ikke gå videre med saken". Styret forventer derfor ingen ytterligere tiltak fra PBE. Da dette er en orienteringssak foreslås det intet vedtak.



Basert på PBE's brev av 15. april 2024 forventer ikke styret noen ytterligere tiltak fra PBE. Etter råd fra aksjelagets advokat har de respektive beboerne blitt orientert om brevet og det har blitt gjentatt at aksjelaget avviser ansvar for å rette ulovligheten. Beboerne har samtidig blitt oppfordret til å selv igangsette arbeidet med å eventuelt få enhetene godkjent.

Spesielt fra ordinær generalforsamling våren 2023:

Sak 5.1. Orientering av pågående sak om tre mulig ulovlige boenheter.

Styret ble i 2022 kjent med at det kan være tre ulovlige boenheter i bygget, og i juni 2022 ble aksjelaget orientert om forholdet og status. Styret har siden saken ble avdekket jobbet kontinuerlig med saken for å finne løsninger. Styret har hatt jevnlig oppfølging med engasjert advokat for å bistå i arbeidet. Styret vil orientere om dagens status i saken, og orientere generalforsamlingen om veien videre.

Styrets arbeider i 2023:

- Etterarbeid etter matrikulering.

Styret gjennomførte i perioden 2021-2022 matrikulering av Professor Dahls gate 16. I etterkant av matrikuleringen ble det anført at tre av boenhetene i eiendommen var ulovlige. Forholdet ble meldt inn til Plan- og bygningsetaten som har konkludert med at enhetene er ulovlige. Etter omfattende korrespondanse mellom etaten og styret, samt styret og de berørte beboerne, har etaten besluttet å ikke følge opp forholdet, jf. pbl. § 32-1. Dette innebærer i praksis at forholdet har blitt henlagt. Dette har blitt formidlet til de berørte beboerne. Etter råd fra aksjeselskapets advokat har styret avvist at aksjeselskapet er ansvarlig for å få enhetene godkjent. De berørte beboerne har blitt oppfordret til å igangsette prosessen med å få enhetene godkjent selv.

- Avlesingsordning for oppvarming.

Som et ledd i å bedre sameiets økonomi besluttet styret å ta oppvarming ut av felleskostnadene. Dette medførte at det måtte installeres radiatormålere på alle radiatorer i bygget. Arbeidet med å fremforhandle avtale om dette samt å få installert målerne har vært svært krevende. Arbeidet er nå tilnærmet ferdigstilt og det antas at omleggingen vil få virkning fra og med 1. juni 2024 (beboerne vil faktureres direkte for egne oppvarmingskostnader).

- Andre tiltak for å bedre aksjeselskapets økonomi.

Styret har reforhandlet flere av aksjeselskapets avtaler som ledd i å bedre aksjeselskapets økonomi. På sikt er det håp om at tiltakene vil lede til reduserte felleskostnader for beboerne.

- Heis.

Det har blitt gjort betydelige utbedringer på heisen i aksjelaget. Flere av utbedringene har funnet sted etter det heisreparatør har betegnet som brukerfeil, og styret har derfor anmodet aksjonærene om å utvise varsomhet ved bruk av heisen.

- Innbrudd.

Etter flere innbrudd i 2022 innhentet styret tilbud om kameraovervåkning mv. Prisene her var såpass høye at styret besluttet at det ikke var hensiktsmessig å gå videre med noen av tilbudene da dette ville lede til en vesentlig økning av felleskostnadene.

- Parkeringsanlegg.

Styret har inngått ny(e) kontrakter om utleie av parkeringsplasser. Oppfølging av aksjonærer: Styret har løpende besvart henvendelser fra aksjonærer om forhold som bodtilgang, tette sluk, kalde radiatorer, salg og utleie av boenheter, støyklager, callinganlegg, osv. Styret har orientert aksjonærene om at henvendelser skal komme fra aksjonærene, selv om den aktuelle boenheten er leid ut.

- Informasjon til beboerne.

Styret har benyttet seg av aksjelagets facebookgruppe for å formidle beskjeder til beboerne.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207620645, Obos BBL

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.10.2024: 6.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 21.10.2024: 1 284 960

Andel av saldo: 8 846

(siste termin 30.06.2032)

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

#### **Forkjøpsrett**

Ingen forkjøpsrett

#### **Regnskap/budsjett**

Resultatregnskapet fra forrige periode - 2023 - viser følgende:

Sum inntekter: kr. 2.061.024,-

Sum kostnader: kr. 1.938.289,-

Årsresultat: kr. 55. 946,-

Avsatt budsjett for inneværende periode - 2024 - viser følgende:

Sum inntekter: kr. 2.157.142,-

Sum kostnader: kr. 1.965.000,-

Årsresultat: kr. 121.081,-

For nærmere opplysninger om regnskap, budsjett samt øvrige noter vises det til vedlagt årsregnskap for 2024.

### **Styregodkjennelse**

iht vedtekter jfr. § 5

Salg eller annen overdragelse av aksjer kan ikke finne sted med mindre styret på forhånd har gitt skriftlig samtykke. Samtykke kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

### **Vedtekter/husordensregler**

Aksjekapitalen er på kr. 103.000 fordelt på 103 aksjer á kr. 1.000, fullt innbetalt og lydende på navn. Hver aksjonær eier fra én til fire aksjer i selskapet. Til hvert aksjonærforhold er knyttet eksklusiv rett til bruk av en bestemt bolig. Aksjonær har rett til å bruke en bestemt bolig i selskapets eiendom, jf. § 4. I forhold til selskapet kan bare den som bebor eller skal bo i boligen, bli eier av aksjer (eller sameiepart i aksjer) på annen måte enn ved arv. Eier flere aksjer med bruksrett til en bolig sammen, skal det regnes som overlating av bruken til boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen. Salg eller annen overdragelse av aksjer kan ikke finne sted med mindre styret på forhånd har gitt skriftlig samtykke. Samtykke kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket

### **Dyrehold**

Iht. husordensreglens paragraf 14. er det ikke tillatt med husdyr. I spesielle tilfeller kan det likevel søkes om tillatelse om dyrehold. Godkjent søknad gjelder kun for det angitte husdyr det søkes om. Tillatelsen kan når som helst trekkes tilbake dersom det kommer inn begrunnede klager eller er til sjenanse for andre beboere.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad:

I følge styreleder er det dugnadsplikt ved behov.

Velforening:

I følge styreleder er ikke aksjelaget tilknyttet velforening.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 214, bruksnummer 293 i Oslo kommune.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på eiendommen datert 15.02.1937.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.02.1937.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål etter bestemmelsene i S-2255, av 28.7.77. Reguleringskart med bestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgaven.

**Pågående byggesaker:**

Professor Dahls gate 16 – Oppføring av antennefeste

Saksnummer 202455276

Mottatt sak 22.04.2024

Status: Tillatelse gitt

Professor Dahls gate 18-20 – Bruksendring fra kontor til 13 boliger og fasadeendringer

Saksnummer 202315453

Mottatt sak 19.10.2023

Status: Mottatt søknad om endring

Uranienborgveien 29 – Bruksendring av seksjon 1 fra næring til bolig

Saksnummer 202451301

Mottatt sak 29.01.2024

Status: Igangsettingstillatelse gitt

Holtegata 26 – Bruksendring og fasadeendring

Saksnummer 202316986

Mottatt sak 17.11.2023

Status: Rammetillatelse gitt

Det gjøres ellers oppmerksom på at 10 vinduer mot bakgården i Professor Dahls gate 16 har blitt skiftet ut, hvor Plan- og bygg den 27.09.2023 mottok søknad om ferdigattest.

**Pågående plansaker:**

Holmboes gate 8 – Majorstuveien 5B – Oppdatering av planforslag etter offentlig

ettersyn



Saksnummer 202205283

Mottatt sak 04.04.2022

For nærmere informasjon om planer i nærrområde vises det til plan- og bygg sine hjemmesider:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Styret har mottatt flere henvendelser om utleie av boenheter som følge av de aktuelle aksjonærs fravær. Styrets holdning er at utleie godkjennes dersom aksjonæren har en rimelig grunn for sin forespørsel, og utleien er ment å være for minimum ett år. Styret har videreført tidligere styrers praksis om å ikke tillate korttidsutleie, airbnb, osv. Styret har laget en utleie-pakke, der informasjon om aksjelaget er inkludert. Dette antas å spare styret for en del merarbeid ifm. utleie av boenhetene.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 1 time akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

1 350 000 (Prisantydning)

---

8 846 (Andel av fellesgjeld)

---

1 358 846 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

3 154 (Noteringsgebyr forretningsfører)

2 259 (Transportgebyr)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

5 413 (Omkostninger totalt)

12 613 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

15 413 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 364 259 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 371 459 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 374 259 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 5 413

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 990 Algoritmebasert annonsering
- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 17 990 Markedspakke
- 6 990 Oppgjørshonorar
- 1 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 24 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 890 Visninger per stk.
- 4 702 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 107 146

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900 for utført arbeid.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven.



Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Oppdragsansvarlig**

Lindy Helgesen  
Eiendomsmegler  
lindy.helgesen@aktiv.no  
Tlf: 988 07 066

Lars Berge  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner  
lars.berge@aktiv.no  
Tlf: 489 92 004

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2  
0568 OSLO  
Tlf: 228 71 190

### **Salgsoppgavedato**

15.11.2024

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240184	
Selger 1 navn	
Heidi Kjær Trudvang	
Gateadresse	
Professor Dahls gate 16	
Poststed	Postnr
OSLO	0355
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Tom Heyerdahl
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Tom Heyerdahl
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1006240184

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Kjær Trudvang	db21e688d6c3775ee7c603c 554eadb7804684226	15.11.2024 22:29:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006240184

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

# Tilstandsrapport

📍 Professor Dahls gate 16, 0355 OSLO

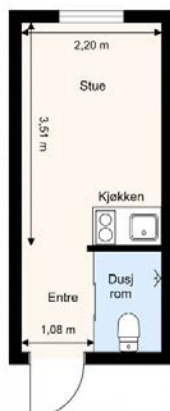
📖 OSLO kommune

# gnr. 214, bnr. 293

# Aksjenummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 12 m<sup>2</sup> BRA-i: 12 m<sup>2</sup>

Rune Kristiansen Takst AS  
Professor Dahls gt. 16. 5. etg. oppdrag 1426.



Rune Kristiansen Takst AS  
Tlf: 909 23 760  
Autorisert takstmann/tornermester, medlem NITO

Planfissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar. Planfissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 11.11.2024

Rapportdato: 14.11.2024

Oppdragsnr.: 15641-1426

Referansenummer: NQ4248

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



# NITO



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

# Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rune Kristiansen Takst AS



Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



**NITO**

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Lite aksje-leilighet, beliggende i 5. etg.  
Leiligheten har over tid, tidligere blitt innredet til dagens bruk.  
Opprinnelig var leiligheten et kontor/arbeidsrom for "etasje-tjener".  
Det har aldri blitt søkt om bruksendring fra dette, og til dagens bruk.

"Leiligheten" fremstår med en nøktern innvendig standard, med brukslitasje og div. skader.  
Omfattende oppussing/modernisering kan påregnes, inkl. kjøkken og bad m.m.

For utfyllende opplysninger, se rapportens enkeltpunkter.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

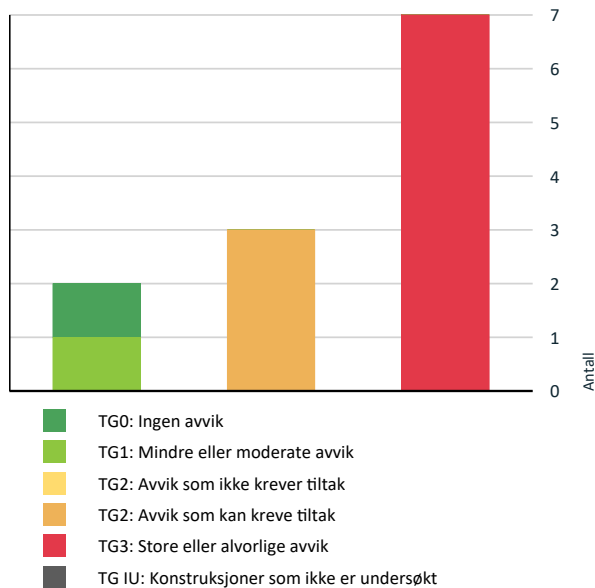
[Gå til side](#)

## Aksjeleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Dagens bruk som leilighet er ikke byggemeldt eller godkjent.

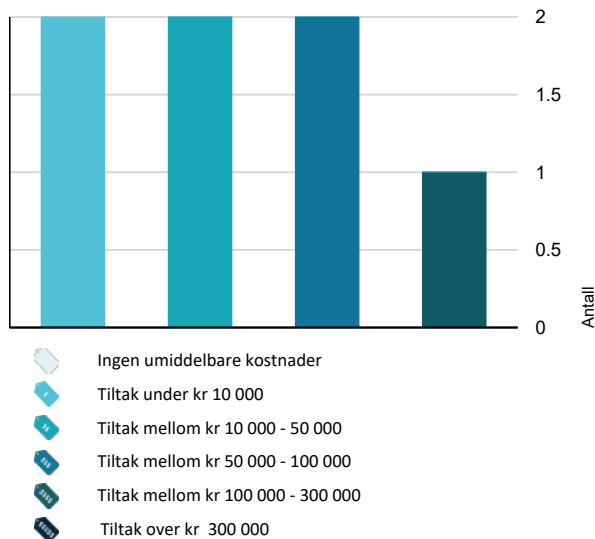
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Aksjeleilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Dusjrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 5. etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Kjøkken > 5. etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## AKSJELEILIGHET

**Byggeår**  
1937

## UTVENDIG

### Felles bygningsdeler

Byggeår: Det er ikke fremvist dokumentasjon på når bygget ble oppført. Det ble utstedt tillatelse til rivning av tidligere bygg i 1930. I andre annonser er 1937 satt opp som byggeår. Jeg benytter derfor 1937 som byggeår, men dette er ikke verifisert.

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

-Grunnmur: Støpt betong.

-Yttervegger: Yttervegger/bærende konstruksjoner oppført i støpt betong/murverkskonstruksjon, utvendig pusset/malt.

-Yttertak: Takkonstruksjon i tre, tekket med takplater.

-Etasjeskillere: Støpte betongdekker.

-Hei i trappeoppgangen.

Disse bygningsdelene er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

## 3 **Vinduer**

Vindu fra byggeåret, med doble glass/rammer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet er nå ca. 87 år gammelt.

Det har bruks/værslittasje.

Vinduer er vanskelig/trege ved åpning/lukking.

Det er trekk fra vinduer vinterstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet bør vurderes byttet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Gammelt vindu.

## **TG 3** Dører

Entredør fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er fra byggeåret og har generell brukslitasje.  
Det er montert flere låser og kamera-løsning.

Døren er ikke brannklassifisert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør byttes til en moderne dør som er brann- og lydklassifisert.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## INNSENDIG

## **TG 3** Overflater

Gulv: Eldre parkett.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjennomgående brukslitasje på overflater.

Gulv har noe skader.

Vegger har mye skader og div. hull m.m.

### Konsekvens/tiltak

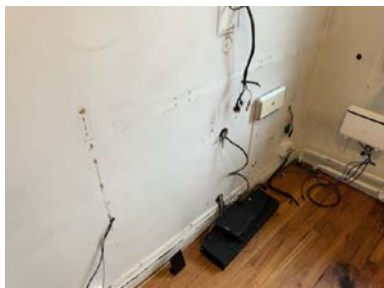
- Tiltak:

Oppussing/modernisering må påregnes.

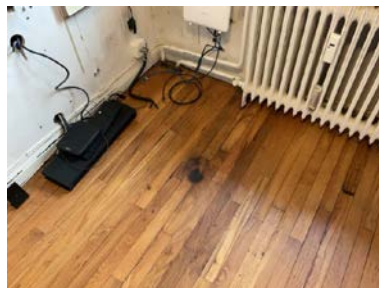
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



Div. hull i vegger.



Skader på gulv.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i støpt betong.  
Oppforede tregulv.

Ingen vesentlige skjevheter registrert.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Glass skyvedører mot dusj.



## 1 TG 3 Dusjrom

Leiligheten har et lite dusjrom.  
Det er målt ca. 25 cm. høydeforskjell fra gulv i entre, og opp til flislagt gulv ved dusj.

Det er montert et plastsluk.  
Fall på gulv mot sluk registrert.

Fliser på gulv og vegger.

Sanitærutstyr: Dusj, og gulvstående klosett.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ikke kjent hvordan membraner og rør-opplegg er utført.

Rør-gjennomføring for vann-rør, og avløp fra kjøkken, er ført igjennom vegg i dusjsone. Dette er en uheldig løsning, da den er vanskelig å holde tett over tid.

Rør-opplegg: Åpne og forkrommede rør

Kontroll i tilliggende konstruksjoner:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg inn mot naboileighet, og mot kjøkken. Her er vegger i murkonstruksjon.

Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Rommet vurderes til TG-3, da det ikke er kjent hvordan membraner og rør-opplegg m.m. er utført.

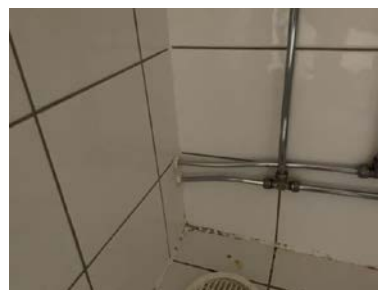
Det er fra kommunens side opplyst at det ikke er søkt om å ha et bad i "leiligheten".

Hva eksakt sum for oppgradering vil koste, er avhengig av hva som blir utført. For å få et eksakt estimat, må man innhente tilbud fra utførende.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Slukløsning. Ukjent overgang til evt. gulvmembran.



Uheldig rørgjennomføring i vegg i dusj.



Det er avtrekksventil i "rommet".

## KJØKKEN

### 5. ETG. > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken: Det er montert et enkelt hybelkjøkken.

Oppvaskbenk med integrert oppvaskkum, og to stk. kokeplater.

I tillegg integrert kjøleskap.

Overskap med hvite/glatte fronter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ingen vesentlige avvik registrert, men TG-2 settes for alder.

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Dette anbefales av sikkerhetsgrunner alltid at blir ettermontert.



Kjøkkenløsning.

## 5. ETG. > STUE/KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Nei.

Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert kullfilter/omluftsventilator over kokesone.

Dette blir vurdert til TG-3 i rapporten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres kullfilterventilator over kokesonen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Rør-opplegg bad: Åpne og forkrommede vann-rør.

Rør-opplegg kjøkken: Kobber og plast-rør i kjøkken.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: I skap med adkomst fra fellesgangen.

Er hovedstoppekran funksjonstestet: Ja.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Usikker utførelse på vann-rør.

Rør i kjøkkenskap er ikke klamret/festet.

Ufagmessig utførelse på rør-opplegg.

Konsekvens: Det bør utføres kontroll/oppgradering av rør-opplegg.

# Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkken.



Røropplegg i dusj.

## Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.  
Det er eldre soil/støpejern avløps-rør i bygget. Disse vil måtte utskiftes etter hvert.

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Ventil i yttervegg.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra dusjrom: Ja.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Det er vanskelig å gjøre tiltak, uten større inngrep.

Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

## Varmtvannstank

Felles varmtvann i sameiet. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

## TG 3 Vannbåren varme

Eldre radiator tilkoblet felles anlegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

TG-2 settes for anlegget og radiatorene/regulatorenes alder.  
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Eldre regulator. Denne satt fast på befaringsdagen, og jeg kunne ikke justere denne.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres kontroll/utbedring av regulator på radiatoren.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Gammel radiator.

## **TG 3** Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap plassert i entre, med automatsikringer.

Ukjent alder og utførelse på el-anlegg.

Selger har ikke kjennskap til boligen, og spørsmål om el-anlegg er derfor ikke utfylt.

Registrerte avvik:

Det er registrert åpninger i sikringsskap.  
Div. tvilsomme el-koblinger. Ufagmessig utførelse.  
Full oppgradering av el-anlegg kan påregnes.

## Inntak og sikringsskap

1. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da jeg som bygnings sakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.**

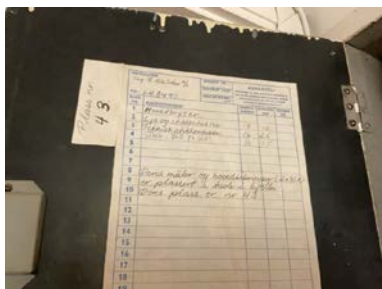
## Generell kommentar

Det blir satt TG-3 for el-anlegget. Dette settes for at jeg anbefaler en fullstendig kontroll av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Full oppgradering av el-anlegg kan påregnes.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sikringskap

## Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarsler og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Sensor for felles brannvarslingsanlegg.**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

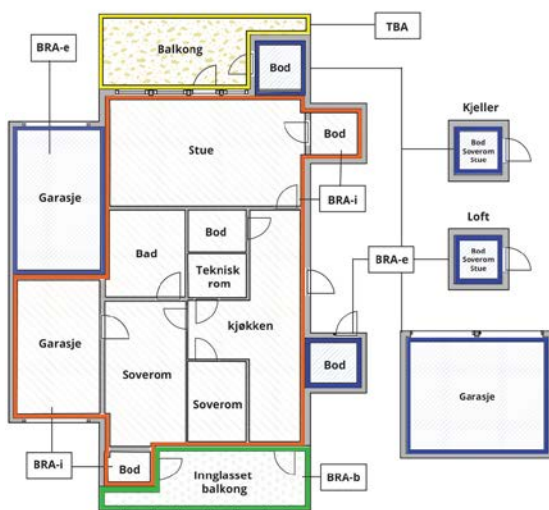
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Aksjeleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etg.	12			12	
<b>SUM</b>	<b>12</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etg.	Entré , Stue/kjøkken , Dusjrom		

### Kommentar

Leiligheten måles opp til ca. 11,5 kvm. Den rundes da opp til 12 kvm.

Takhøyde i stuen er målt til ca. 270 cm.

Leiligheten er i originale byggetegninger omtalt som et rom for «etagetjener».

Oslo kommune PBE har konkludert med at leiligheten er en ulovlig boenhet, med dagens bruk.

De har videre lagt til grunn at rommene er godkjent til beboelse (varig opphold).

Det er ikke søkt om installering av bad/ toalett eller kjøkken.

Disse forholdene er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten.

Hvilke krav som kan bli stilt ved en evt. byggesøknad/bruksendring, er ikke vurdert i denne rapporten.

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.

Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Dagens bruk som leilighet er ikke byggemeldt eller godkjent.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Rune Kristiansen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	293		0	868.1 m <sup>2</sup>		Ikke relevant

#### Adresse

Professor Dahls gate 16

#### Hjemmelshaver

Professor Dahlsg 16 AS

### Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
501/AS Professor Dahlsgate 16	931021176	501	USBL	Tom Heyerdahl v/Kirkens Bymisjon

### Innskudd, pålydende mm

#### Aksjenummer

26

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oppdraget er et deknings salg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Nøkler utlevert av megler, og befaringen ble utført uten andre tilstede.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om selskapet er gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygnings sakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygnings sakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

• Bygnings sakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygnings sakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Se adresseliste

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):  
202215391 - 31  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Rikke Klafstad

Dato: 15.04.2024

## Vi kommer ikke til å følge opp de ulovlige boenhetene og avslutter saken i Professor Dahls gate 16

Plan- og bygningsetaten viser til brevet vi sendte dere 31. oktober 2022 og senere korrespondanse, om at leilighetene H0307, H0407 og H0507 er opprettet uten forutgående søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-3.

Etter vår vurdering er etableringen av boenhetene ulovlige forhold av mindre betydning, og vi vil derfor ikke gå videre med saken.

### Hvorfor følger vi ikke opp saken?

Vi har tatt utgangspunkt i plan- og bygningsloven § 32-1, som sier at vi kan avstå fra å forfølge overtredelser av mindre betydning. Formålet med bestemmelsen er at kommunen skal kunne prioritere saker etter alvorlighetsgrad. Vi har gjort en konkret vurdering av denne saken og av alvorlighetsgraden. Vurderingen bygger i stor grad på skjønn.

Vi har lagt vekt på at rommene er godkjent til beboelse (varig opphold). Selv om boenhetene er opprettet uten søknad og tillatelse, er bruken av dem i tråd med reguleringsplanen og øvrig bruk i bygget. Ulovligheten kan rettes ved at dere søker om etablering av nye boenheter etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav g.

Ettersom det ulovlige forholdet etter vår vurdering er av mindre betydning, er det ikke nødvendig å forfølge saken med sanksjoner. Dette er i tråd med plan- og bygningsloven § 32-1 andre ledd.

Denne beslutningen er ikke et enkeltvedtak som kan påklages. Vi anser derfor saken som avsluttet.



## Hvilken betydning har det for deg at vi ikke følger opp saken?

Så lenge situasjonen er uendret, kommer vi ikke til å gjenoppta saken. Selv om vi ikke følger opp det ulovlige tiltaket, er det ikke godkjent etter plan- og bygningsloven. Det betyr at det fortsatt er registrert en ulovlighet på eiendommen din i Saksinnsyn (våre arkiver).

Merk at vi med dette brevet ikke pålegger dere å søke eller opphøre bruken. Vi anser dagens boenheter for å være ulovlig, men unnlater videre oppfølging av dem. Vi anbefaler dere å søke om etablering av nye boenheter etter plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav g.

## Ønsker du å rydde opp i ulovlighetssaken din?

Dersom dere ønsker å rydde opp i ulovlighetene, kan dere søke om å få godkjent boenhetene i ettertid. En ansvarlig søker må sende inn søknaden for dere. Det kan være en arkitekt, bygningsingeniør, tømremester eller tilsvarende. Dere må selv ta kontakt med et slikt firma.

Se mer i [veilederen vår](#) om hvordan søke om et ulovlig tiltak i ettertid.

Alternativt kan dere tilbakeføre arbeidene. Med «tilbakeføring» menes at rommene må tilbakeføres til sist godkjente situasjon («etagetjener») og dere må slutte å bruke rommene som boenhet. Dere kan benytte rommene til varig opphold, men dere må fjerne kjøkken og bad. Hvis dere gjør dette, og dokumenterer dette i ettertid for oss, vil ulovligheten opphøre.

## Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på tlf. 489 99 115 eller på e-post til [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no), hvis du har spørsmål. Husk å skrive saksnummer i emnefeltet.

Vennlig hilsen

**Rikke Klafstad - saksbehandler**

**Astrid Fagertun - for seksjonsleder Karin Remark Engebretsen**

seksjon ulovlighetsoppfølging

Samme brev er sendt til:

CLAIMS LINK AS, Postboks 324, 1326 LYSAKER

Julie Bergmann, Professor Dahls gate 16, 0355 OSLO

Langseth Advokatfirma Da, Postboks 1371 Vika, 0114 OSLO

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AS Professor Dahls gate 16

Tid og sted: Tirsdag 21.05.2024 kl. 20:00 - Digital generalforsamling

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2023

### 3 Årsmelding 2023

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Installering av el-bil ladere

5.2 Retting og kreditering av tv-pakke fra altibox/viken

5.3 Dyrehold

5.4 Endring av vedtektene § 11

5.5 Oppdatering vedrørende sak hos PBE

### 6 Valg av nytt styre

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før torsdag 30.05.2024 kl.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2023**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2023**

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 100 000,- godkjennes

**Styrets innstilling:** Styret foreslår et honorar til styret i tråd med budsjettet for 2023, på kr 100 000,-.

## **5. Andre saker**

### **5.1 Installering av el-bil ladere**

Det har blitt foreslått at sameiet skal installere el-bil ladere ved parkeringsplassene.

**Forslag til vedtak:** Forslagsstiller har ikke foreslått noe vedtak for generalforsamlingen, men styret forstår vedkommende slik at vedkommende foreslår at generalforsamlingen vedtar installasjon av el-bil ladere.

**Styrets innstilling:** El-bil ladere krever at strøm/el-nettet i bygget tåler belastningen lading av bil medfører. Dette er det ikke gitt at el-anlegget er rustet for i dag. Styret er derfor av den oppfatning at det er for tidlig å ta stilling til forespørselen om installasjon av slike ladere. Styret foreslår derfor for generalforsamlingen at det nedsettes en gruppe som får følgende oppgaver:

- undersøke om el-nettet tåler belastningen el-bil ladere utgjør
- innhenting av minst tre ulike tilbud om installasjon

Når dette foreligger vil det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å stemme over tiltaket, samt hvordan kostnadene for dette skal fordeles.

### **5.2 Retting og kreditering av tv-pakke fra altibox/viken**

Det hitsettes følgende fra aksjonær som har meldt inn saken:

"Det har nå vært 6-7 måneder siden tv avtalen ble refinansiert, og endringen har fremdeles ikke blitt sett av beboerne. Jeg har nå fulgt det opp to ganger siden endringen skjedde, men uten nytte. Dette må det gjøres noe med!"

**Forslag til vedtak:** Forslagsstiller har ikke foreslått noe vedtak, men styret oppfatter vedkommende dithen at det kreves (i) kreditering av for mye betalt beløp for dagens tv-pakke og (ii) fremtidig reduksjon i felleskostnadene som følge av at dagens tv-pakke er billigere enn det som forutsettes i felleskostnadene.

**Styrets innstilling:** Styret innstiller på at (i) det ikke finner sted kreditering og (ii) at felleskostnadene holdes på dagens nivå.

Bakgrunnen for at tv-pakken ble endret var som ledd i styrets arbeid med å styrke sameiets økonomi. Flere tiltak er iverksatt, men effekten av disse har vi enda ikke sett. Den økonomiske situasjonen i aksjelaget har altså ikke bedret seg nevneverdig. Det er på denne bakgrunn ikke rom for kreditering eller reduksjon av felleskostnader. Styret vil vurdere sameiets økonomiske situasjon løpende for å se om det i fremtiden er rom for reduksjon i felleskostnadene.

Det minnes for ordens skyld om at felleskostnadene fastsettes av styret, jf. vedtektene § 8 (2).

### 5.3 Dyrehold

Det hitsettes følgende fra aksjonær som har meldt inn saken:

"Jeg har blitt plaget mye med bjeffing i det siste og ønsker at styrets policy mot husdyr følges opp tettere! Spesielt av aksjelagets beboere som velger å leie ut."

**Forslag til vedtak:** Forslagsstiller har ikke foreslått noe vedtak. Styret oppfatter saken som en orienteringssak hvor vedtak ikke er nødvendig.

**Styrets innstilling:** Styret minner om at det må søkes om tillatelse til dyrehold, jf. husordensreglene § 14. Dette gjelder aksjonærer og deres leietakere. Styret ber om at de av aksjonærene med husdyr melder seg til styret slik at dette kan settes i system.

### 5.4 Endring av vedtektene § 11

Vedtektene § 11 lyder som følger:

"Selskapets styre består av tre medlemmer, som må være aksjonærer. Styret velger sin nestformann.

Selskapet forpliktes ved underskrift av styrets formann sammen med et av de øvrige styremedlemmer.

Styret har enhver myndighet som ikke i loven eller vedtektene er tillagt generalforsamlingen. Dog kan styret ikke uten bemyndigelse fra generalforsamlingen, rive ned, selge eller bygge om selskapets eiendom. Styret ansetter forretningsfører."

**Forslag til vedtak:** Vedtektene § 11 endres og skal ha følgende ordlyd:

"Selskapets styre består av tre medlemmer.

Selskapet forpliktes ved underskrift av styrets formann sammen med et av de øvrige styremedlemmer.

Styret har enhver myndighet som ikke i loven eller vedtektene

er tillagt generalforsamlingen. Dog kan styret ikke uten bemyndigelse fra generalforsamlingen, rive ned, selge eller bygge om selskapets eiendom. Styret ansetter forretningsfører."

**Styrets innstilling:** Som følge av at ingen av aksjonærene har meldt interesse for å sitte i styret, er det nødvendig å engasjere eksterne styremedlemmer. Dagens vedtekter § 11 (1) forhindrer dette idet vedtektene krever at styremedlemmene er aksjonærer. Styret foreslår derfor å endre vedtektene slik at også eksterne personer kan påta seg vervet som styremedlemmer i aksjeselskapet.

## 5.5 Oppdatering vedrørende sak hos PBE

Aksjeselskapet mottok brev fra PBE den 15. april 2024 med følgende beskjed:

"Etter vår vurdering er etableringen av boenhetene ulovlige forhold av mindre betydning, og vi vil derfor ikke gå videre med saken".

Styret forventer derfor ingen ytterligere tiltak fra PBE.

**Forslag til vedtak:** Da dette er en orienteringssak foreslås det intet vedtak.

**Styrets innstilling:** Basert på PBE's brev av 15. april 2024 forventer ikke styret noen ytterligere tiltak fra PBE. Etter råd fra aksjelagets advokat har de respektive beboerne blitt orientert om brevet og det har blitt gjentatt at aksjelaget avviser ansvar for å rette ulovligheten. Beboerne har samtidig blitt oppfordret til å selv igangsette arbeidet med å eventuelt få enhetene godkjent.

## 6. Valg av nytt styre

Sittende styre består av:

Styreleder, Ola Abrahamsen  
Styremedlem, Mira Bergsland  
Styremedlem, Ellen Enger

Ingen i det sittende styret vil fortsette i neste periode.

### 6.1 Valg av leder

Ingen har meldt sitt kandidatur til leder av styret.

**Forslag til vedtak:** 1. Styret gis fullmakt til å engasjere ekstern styreleder.

**Styrets innstilling:** Ingen av aksjonærene har meldt interesse for å sitte i styret. Styret har på den bakgrunn undersøkt prisen for eksterne styremedlemmer. Styret har mottatt 3 tilbud, hvor prisen for 3 styremedlemmer er angitt til ca. NOK 200 000. Styret ber om generalforsamlingens fullmakt til å engasjere ekstern styreleder.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Ingen har meldt sitt kandidatur til styret.

**Forslag til vedtak:** 1. Styret gis fullmakt til å engasjere eksterne styremedlemmer.

**Styrets innstilling:** Ingen av aksjonærene har meldt interesse for å sitte i styret. Styret har på den bakgrunn undersøkt prisen for eksterne styremedlemmer. Styret har mottatt 3 tilbud, hvor prisen for 3 styremedlemmer er angitt til ca. NOK 200 000. Styret ber om

generalforsamlingens fullmakt til å engasjere eksterne styremedlemmer.

### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Ingen har meldt sitt kandidatur til styret som varamedlemmer.

**Forslag til vedtak:** 1. Det foreslås ikke valg av varamedlemmer.

**Styrets innstilling:** Varamedlemmer er ikke nødvendig iht. vedtektene.



## Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	201 236	512 829
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	55 946	-182 449
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-120 357	-129 143
B. i retts endring disponible midler	-64 411	-311 592
C. Disponible midler	136 825	201 236
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	364 055	508 716
Kortsiktig gjeld	-227 230	-307 479
C. Disponible midler	136 825	201 236

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2023 AS Professor Dahls gate 16

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	1 976 064	1 807 363	1 803 337	2 072 182
Leie forretningslokaler	1	84 960	84 960	84 960	84 960
Sum driftsinntekt		2 061 024	1 892 323	1 888 297	2 157 142
Sum inntekt		2 061 024	1 892 323	1 888 297	2 157 142
<b>KOSTNAD</b>					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	14 100	10 575	11 000	11 000
Styrehonorar	2	100 000	75 000	75 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		782 257	735 579	970 000	700 000
Kostnad eiendom/lokale	4	189 831	190 183	208 000	222 000
Kommunale avgifter/renovasjon		310 881	256 487	310 000	364 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	0	3 312	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	6	100 022	271 979	73 000	75 000
Revisjonshonorar		-2 275	13 788	0	0
Forretningsfjrerhonorar		73 610	71 536	74 000	78 000
Andre honorar		6 319	61 719	0	0
TV/bredbånd		157 421	167 766	175 000	190 000
Forsikring		197 890	177 070	98 000	222 000
Andre kostnader	7	8 233	4 464	0	0
Sum kostnad		1 938 289	2 039 457	1 997 000	1 965 000
DRIFTSRESULTAT		122 735	-147 134	-108 703	192 142
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		27 704	25 643	20 000	20 000
Rentekostnad		94 493	60 958	71 213	91 061
Netto finansposter		66 789	35 315	51 213	71 061
Ørsresultat		55 946	-182 449	-159 916	121 081
Overført til/fra annen egenkapital		55 946	-182 449	0	0
Sum overføringer		55 946	-182 449	0	0

## Balanse 2023 AS Professor Dahls gate 16

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	55 800	55 800
Bygninger	3	502 200	502 200
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>558 000</b>	<b>558 000</b>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 296	11 386
Andre kortsiktige fordringer		34 813	19 290
Forskuddsbetalte kostnader		76 503	71 073
Bankinnskudd og kontanter			
Innestøende bank		240 443	406 966
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>364 055</b>	<b>508 716</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>922 055</b>	<b>1 066 716</b>

## Balanse 2023 AS Professor Dahls gate 16

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		104 000	104 000
Sum innskutt egenkapital		104 000	104 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-785 446	-841 392
Sum opptjent egenkapital		-785 446	-841 392
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-681 446</b>	<b>-737 392</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	9	1 376 271	1 496 628
Sum langsiktig gjeld		1 376 271	1 496 628
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		1 500	5 355
Leverandørgjeld		84 123	175 812
P <sup>3</sup> Injone renter		520	427
Annen kortsiktig gjeld		141 087	125 886
Sum kortsiktig gjeld		227 230	307 479
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 603 501</b>	<b>1 804 107</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>922 055</b>	<b>1 066 716</b>
Pantstillelser	10	1 376 271	1 496 628
Sted: _____	Dato: _____		

\_\_\_\_\_  
Ola Abrahamsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Mira Bergsland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ellen Enger  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for sm<sup>3</sup> foretak.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt beløp p<sup>3</sup> etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vN re forbig<sup>3</sup> ende. Langsiktig gjeld balansefjres til nominelt beløp p<sup>3</sup> etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p<sup>3</sup> lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p<sup>3</sup> grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balansefjres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 3 r og har en kostpris som overstiger kr 50.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfjres lnpende under driftskostnader, mens p<sup>3</sup> kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsfjres i takt med opptjening.

### Skattetrekk

Ved lynnnskjring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Skatt

Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.

Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet p<sup>3</sup> eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

### Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2023	2022
3600 Husleieinntekter	1 336 280	1 201 164
3602 Leie bod	15 480	15 680
3609 Leie garasje plass	105 000	92 460
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	311 472	311 472
3650 Innkrevde felleskostn. renter	86 089	55 827
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	121 743	130 760
3605 Leie forretningslokaler	84 960	84 960
Sum	2 061 024	1 892 323

### Note 2 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	10 575
5330 Honorar tillitsvalgte fra lynnssystemet	100 000	75 000
Sum	114 100	85 575

Personalkostnader omfatter lynn- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	55 800	502 200
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 800	502 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	55 800	502 200
Anskaffelses3 r :	1916	1916
Antatt levetid i 3 r :		

Eiendommen ligger p3 g.nr. 214, b.nr. 293 i Oslo kommune. Tomtens areal er p3 868,1 kvm. Bygningen er forsikret i Gjensidige Forsikring AS, p3 polisenummer 53869734.



#### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	81 669	81 201
6340 Heisalarm	0	4 850
6360 Annet renhold	8 931	1 875
6361 Fast renhold	99 231	97 981
6392 Containerleie/trymming	0	4 276
Sum	189 831	190 183

#### Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Njklar, P ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	3 312
Sum	0	3 312

#### Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	24 625	63 938
6602 Vedlikehold VVS	25 679	51 413
6603 Vedlikehold elektro	0	5 768
6611 Vedlikehold heiser	17 828	65 705
6617 Vedlikehold brannvernustyr	12 324	30 657
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	9 566	8 961
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	45 538
Sum	100 022	271 979

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for 3 oppveie verdiforringelse av bygning.

#### Note 7 - Driftskostnader administrasjon

	2023	2022
7770 Betalingskostnader	1 501	1 130
7772 Omkostninger inkasso	4 540	376
7773 Omkostninger innkreving	2 192	2 839
7792 d redifferanse	0	1
7795 Husleietap	0	118
Sum	8 233	4 464

## Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	104 000	0	104 000
Sum innskutt egenkapital	104 000	0	104 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	-841 392	55 946	-785 446
Sum opptjent egenkapital	-841 392	55 946	-785 446
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-737 392</b>	<b>55 946</b>	<b>-681 446</b>

Aksjekapitalen er fordelt p<sup>3</sup> 104 aksjer a kr 1.000. Styremedlemmer som ogs<sup>3</sup> er leieboere eier aksjer p<sup>3</sup> lik linje med nvrige beboere.

Balansen i 3 rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefjrte verdi er lavere enn balansefjrt verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p<sup>3</sup> basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til 3 vN re hnyere enn den balansefjrte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

## Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Obos BBL
L <sup>3</sup> nenummer:	98207620645
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2017
Rentesats:	6.90 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2032
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeløp:	2 065 613
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	1 496 628
Avdrag i perioden:	120 357
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	1 376 271
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	666 429

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 98207620645	1	52 959	52 959
	2	52 210	104 420
	1	51 093	51 093
	1	49 227	49 227
	1	48 037	48 037
	4	39 826	159 304
	1	39 237	39 237
	4	39 090	156 360
	2	31 922	63 844
	2	31 407	62 814
	1	31 333	31 333
	4	31 174	124 696
	1	30 806	30 806
	2	30 585	61 170
	1	29 836	29 836
	1	29 689	29 689
	3	26 326	78 978
	2	26 252	52 504
	1	25 283	25 283
	1	23 417	23 417
	3	19 465	58 395
	1	14 445	14 445
	3	9 475	28 425

Note 10 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokfjrt langsiktig gjeld	1 376 271	1 496 628
Boligselskapets pantesikrede gjeld	1 376 271	1 496 628
Bokfjrt verdi av pantsatt eiendom	558 000	558 000

Boligselskapets bokfjrte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

## Resultat og balanse med noter for AS Professor Dahls gate 16.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For AS Professor Dahls gate 16**

Styreleder	Ola Abrahamsen (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Ellen Enger (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Mira Bergsland (sign.)	04.04.2024



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AS Professor Dahls gate 16

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Professor Dahls gate 16 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo document key: GMTIAN-15YUW-F23Z5-ZUXS7-UEIPI-8PE56

som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-10 20:16:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GMTIAN-15YUW-F23Z5-ZUXS7-UEIPJ-8PE56

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# Årsmelding 2023 - AS Professor Dahls gate 16

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ola Abrahamsen  
Styremedlem, Mira Bergsland  
Styremedlem, Ellen Enger

Styret i AS Professor Dahls gate 16 består av 2 kvinner og 1 mann.

## Virksomhetens art

AS Professor Dahls gate 16 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AS Professor Dahls gate 16 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 931021176. AS Professor Dahls gate 16 består av 42 boliger og 1 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

AS Professor Dahls gate 16 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 53869734. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

AS Professor Dahls gate 16 har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

Styret har i 2023 i hovedsak arbeidet med følgende:

Etterarbeid etter matrikulering: Styret gjennomførte i perioden 2021-2022 matrikulering av Professor Dahls gate 16. I etterkant av matrikuleringen ble det anført at tre av boenhetene i eiendommen var ulovlige. Forholdet ble meldt inn til Plan- og bygningsetaten som har konkludert med at enhetene er ulovlige. Etter omfattende korrespondanse mellom etaten og styret, samt styret og de berørte beboerne, har etaten besluttet å ikke følge opp forholdet, jf. pbl. § 32-1. Dette innebærer i praksis at forholdet har blitt henlagt. Dette har blitt formidlet til de berørte beboerne. Etter råd fra aksjeselskapets advokat har styret avvist at aksjeselskapet er ansvarlig for å få enhetene godkjent. De berørte beboerne har blitt oppfordret til å igangsette prosessen med å få enhetene godkjent selv.

Avlesingsordning for oppvarming: Som et ledd i å bedre sameiets økonomi besluttet styret å ta oppvarming ut av felleskostnadene. Dette medførte at det måtte installeres radiatormålere på alle radiatorer i bygget. Arbeidet med å fremforhandle avtale om dette samt å få installert målerne har vært svært krevende. Arbeidet er nå tilnærmet ferdigstilt og det antas at omleggingen vil få virkning fra og med 1. juni 2024 (beboerne vil faktureres direkte for egne oppvarmingskostnader).

Andre tiltak for å bedre aksjeselskapets økonomi: Styret har reforhandlet flere av aksjeselskapets avtaler som ledd i å bedre aksjeselskapets økonomi. På sikt er det håp om at tiltakene vil lede til reduserte felleskostnader for beboerne.

Heis: Det har blitt gjort betydelige utbedringer på heisen i aksjelaget. Flere av utbedringene har funnet sted etter det heisreparatør har betegnet som brukerfeil, og styret har derfor anmodet aksjonærene om å utvise varsomhet ved bruk av heisen.

Innbrudd: Etter flere innbrudd i 2022 innhentet styret tilbud om kameraovervåkning mv. Prisene her var såpass høye at styret besluttet at det ikke var hensiktsmessig å gå videre med noen av tilbudene da dette ville lede til en vesentlig økning av felleskostnadene.

Parkeringsanlegg: Styret har inngått ny(e) kontrakter om utleie av parkeringsplasser.

Oppfølging av aksjonærer: Styret har løpende besvart henvendelser fra aksjonærer om forhold som bodtilgang, tette sluk, kalde radiatorer, salg og utleie av boenheter, støyklager, callinganlegg, osv. Styret har orientert aksjonærene om at henvendelser skal komme fra aksjonærene, selv om den aktuelle boenheten er leid ut.

Informasjon til beboerne: Styret har benyttet seg av aksjelagets facebookgruppe for å formidle beskjeder til beboerne.

\*\*\*\*\*

Pågående/planlagte tiltak 2024:

- Ferdigstillelse av radiatoravlesingsprosjektet
- Mulig oppfølging av ulovlige enheter
- Generelt/løpende vedlikeholdsarbeid

Årsmeldingen er godkjent av styret 7. mai 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nina Stalheim

Dato utkjørt: 21.10.24 Side 1 av 2

AS Professor Dahls gate 16	<b>Vår ref.:</b>	1805/501	<b>Fødselsdato eier:</b>	20.10.1949
Professor Dahls gate 16	<b>Type:</b>	Bolig AS		
0355 OSLO	<b>Eiere:</b>	Tom Heyerdahl		
<b>Organisasjonsnr:</b> 931 021 176	<b>Aksje:</b>	26	<b>Aksjeboenhetsnr:</b>	26

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 1 282

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	74
	Felleskostnader	958
	Renter felleslån	51
Tilleggsytelser:	Bredbånd/internett	199

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	8 846	Gjeld siste årsoppg.:	9 474
Klient ajourf. lån:	1 274 386	Klient gj. s. årsoppg.:	1 376 271

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 98207620645, Obos BBL

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.10.2024: 6.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 21.10.2024: 1 284 960

Andel av saldo: 8 846

( siste termin 30.06.2032 )

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ellen Enger

Adresse: Professor Dahls gate 16

Postnr/-sted: 0355 OSLO

Telefon: Mob.: 98080190

E-post: ellenenger98@gmail.com

### 5: Restanse felleskostnader pr. 21.10.2024

<b>Utestående saldo:</b>	<b>19 597</b>		
Felleskostnader:	19 597	Restanse:	19 597
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

### 6: Ligning - 2023

Annen formue:	946	Gjeld:	9 474	Andre inntekter:	191
		Utgifter:	650		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

Pålydende:	1 000	Opprinnelig innskudd:	
Aksjenr:	26	Partialobligasjonsnr:	Aksjeboenhetsnr: 26

### 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 214/293

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet



**Ekstraordinær GF**  
**04.05.2023**  
**Digitalt møte, 18:30**

Oppmøte – antall: 8 aksjonærer

- 1. Konstituering**
  - 1.1 Valg av møteleder**  
Valgt: Negin Kafili
  - 1.2 Valg av sekretær**  
Valgt: Ellen Enger
  - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen**  
Valgt: Ellen Enger
  - 1.4 Opplysninger om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter**  
Oppmøte: 8 med stemmerett, ingen fullmakter
  - 1.5 Godkjenning av innkalling**  
Godkjent
  - 1.6 Godkjenning av sakliste**  
Godkjent

**2. Valg av styreleder**

Ola Abrahamsen stiller som styreleder for 2023/2024.

Styret foreslår at den ekstraordinære generalforsamlingen treffer følgende vedtak:  
Ola Abrahamsen velges som styreleder

Vedtak: 8 for forslaget og 0 i mot (flertall)  
Ola Abrahamsen velges som styreleder

**3. Sette arbeidsgruppe for ulovlighetssak**

Angående ulovlighetssaken styret redegjorde for på ordinær generalforsamling den 28. mars; styret foreslår at det opprettes en særskilt arbeidsgruppe bestående av det tidligere styret ved Negin, Ellen og Mira, som særskilt skal behandle denne saken. Arbeidsgruppen vil motta honorar, som fastsettes på neste ordinære generalforsamling etter forslag fra det sittende styret.

Styret foreslår at den ekstraordinære generalforsamlingen treffer følgende vedtak:  
1. Styret gis fullmakt til å opprette en arbeidsgruppe bestående av Negin Kafili, Ellen Enger og Mira Bergslag til å behandle den pågående ulovlighetssaken.

Vedtak: 8 for forslaget og 0 i mot (flertall)  
Styret har fullmakt til å opprette en arbeidsgruppe bestående av Negin Kafili, Ellen Enger og Mira Bergslag

2. Honorar til arbeidsgruppen fastsettes av generalforsamlingen på ordinær generalforsamling i 2024 etter forslag fra styret

Vedtak: 8 for forslaget og 0 i mot (flertall)

Honorar til arbeidsgruppen fastsettes av generalforsamlingen på ordinær generalforsamling i 2024 etter forslag fra styret

*Negin Kafili*  
Møteleder Negin Kafili

*Ellen Enger*  
Eier til å undertegne protokoll – Ellen Enger



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Professor Dahls gate 16 tirsdag 21.05.2024 kl. 20:00 - Digital generalforsamling.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Gjennomgang av generalforsamlingen

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Ola Abrahamsen

### 1.2 Valg av sekretær

Skrive referat

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Ellen Enger

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Mira Bergsland

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 14

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

### Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.  
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

### Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

### Vedtak:

Styrehonorar på kr. 100 000 ,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Installering av el-bil ladere

Det har blitt foreslått at sameiet skal installere el-bil ladere ved parkeringsplassene.

#### Vedtak:

Godkjent. Enig i styrets innstilling.

### 5.2 Retting og kreditering av tv-pakke fra altibox/viken

Det hitsettes følgende fra aksjonær som har meldt inn saken:

"Det har nå vært 6-7 måneder siden tv avtalen ble refinansiert, og endringen har fremdeles ikke blitt sett av beboerne. Jeg har nå fulgt det opp to ganger siden endringen skjedde, men uten nytte. Dette må det gjøres noe med!"

#### Vedtak:

Godkjent. Enig i styrets innstilling, men det gjøres en endring i oppbygging av faktura så dette blir synlig.

### 5.3 Dyrehold

Det hitsettes følgende fra aksjonær som har meldt inn saken:

"Jeg har blitt plaget mye med bjeffing i det siste og ønsker at styrets policy mot husdyr følges opp tettere! Spesielt av aksjelagets beboere som velger å leie ut."

#### Vedtak:

Godkjent, enige styrets innstilling

#### **5.4 Endring av vedtektene § 11**

Vedtektene § 11 lyder som følger:

"Selskapets styre består av tre medlemmer, som må være aksjonærer. Styret velger sin nestformann.

Selskapet forpliktes ved underskrift av styrets formann sammen med et av de øvrige styremedlemmer.

Styret har enhver myndighet som ikke i loven eller vedtektene er tillagt generalforsamlingen. Dog kan styret ikke uten bemyndigelse fra generalforsamlingen, rive ned, selge eller bygge om selskapets eiendom. Styret ansetter forretningsfører."

#### **Vedtak:**

Godkjent.

Antall stemmer som godkjente: 10

#### **5.5 Oppdatering vedrørende sak hos PBE**

Aksjeselskapet mottok brev fra PBE den 15. april 2024 med følgende beskjed:

"Etter vår vurdering er etableringen av boenhetene ulovlige forhold av mindre betydning, og vi vil derfor ikke gå videre med saken".

Styret forventer derfor ingen ytterligere tiltak fra PBE.

#### **Vedtak:**

Godkjent.

### **6. Valg av nytt styre**

#### **6.1 Valg av leder**

Ingen har meldt sitt kandidatur til leder av styret.

Dagens styre blir sittende mot et honorar på 150 000 kr.

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Ellen Enger for 1 år.

Antall stemmer for 11

#### **6.2 Valg av medlemmer til styret**

Ingen har meldt sitt kandidatur til styret.

Dagens styre blir sittende mot et honorar på 150 000 kr.

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Mira Bergsland for 1 år.

Valgt ble: Ola Abrahamsen for 1 år.

Antall stemmer for: 10

### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Ingen har meldt sitt kandidatur til styret som varamedlemmer.

#### **Vedtak:**

Går ikke for varamedlemmer, men retter på dette hvis noen ønsker å stille.

## Protokoll for AS Professor Dahls gate 16

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ola Abrahamsen (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Ola Abrahamsen (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Mira Bergsland (sign.)	23.05.2024

Til aksjonærer i AS Professor Dahls gate 16,

Styret innkaller til digital ekstraordinær generalforsamling torsdag 4. mai klokken 18:30. Sakslisten omhandler følgende:

**1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysninger om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

**2. Valg av styreleder**

Ola Abrahamsen stiller som styreleder for 2023/2024.

Styret foreslår at den ekstraordinære generalforsamlingen treffer følgende vedtak:  
Ola Abrahamsen velges som styreleder

**3. Sette arbeidsgruppe for ulovlighetssak**

Angående ulovlighetssaken styret redegjorde for på ordinær generalforsamling den 28. mars; styret foreslår at det opprettes en særskilt arbeidsgruppe bestående av det tidligere styret ved Negin, Ellen og Mira, som særskilt skal behandle denne saken. Arbeidsgruppen vil motta honorar, som fastsettes på neste ordinære generalforsamling etter forslag fra det sittende styret.

Styret foreslår at den ekstraordinære generalforsamlingen treffer følgende vedtak:

- 1. Styret gis fullmakt til å opprette en arbeidsgruppe bestående av Negin Kafili, Ellen Enger og Mira Bergsland til å behandle den pågående ulovlighetssaken.
- 2. Honorar til arbeidsgruppen fastsettes av generalforsamlingen på ordinær generalforsamling i 2024 etter forslag fra styret

**Link til møtet:**

Ekstraordinær generalforsamling - PDG16

Torsdag, 4. mai · 6:30–7:00pm

Tidssone: Europe/Oslo

Google Meet – sånn kan du bli med

Link til videosamtalen: <https://meet.google.com/ysq-gzqu-wxk>

**V E D T E K T E R**  
**FOR**  
**A/S PROFESSOR DAHLS GATE 16**  
**Org. nr. 931 021 176**

Sist endret i ordinær generalforsamling 21.05.2014

§ 1 Formål

A/S Professor Dahls gate 16 er et selskap med formål å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom Professor Dahls gate 16, gnr.214, bnr. 293 i Oslo.

§ 2 Aksjekapitalen

Aksjekapitalen er på kr. 103.000 fordelt på 103 aksjer á kr. 1.000, fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Oslo.

§ 4 Bruksrett til bolig

Hver aksjonær eier fra én til fire aksjer i selskapet. Til hvert aksjonærforhold er knyttet eksklusiv rett til bruk av en bestemt bolig med slik beliggenhet i selskapets bygning, og med den størrelse (areal) som fremgår av plantegninger utarbeidet av arkitekt Knut Hjeltnes datert 22.04.2008 og 19.12.2017. Tilknytningen mellom de enkelte aksjer og boligene fremgår av fordelingsliste "Tilknytning aksjer og boliger". Listen har for hver bolig en teller i den brøk som legges til grunn ved fordelingen av fellesutgifter. Nevneren er 18517. Plantegningene og fordelingslisten er vedlegg til disse vedtekter som er en del av disse.

§ 5 Overdragelse av aksje

Salg eller annen overdragelse av aksjer kan ikke finne sted med mindre styret på forhånd har gitt skriftlig samtykke. Samtykke kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

§ 6 Boretten og overlating av bruk

Aksjonær har rett til å bruke en bestemt bolig i selskapets eiendom, jf. § 4. I forhold til selskapet kan bare den som bebor eller skal bo i boligen, bli eier av aksjer (eller sameiepart i aksjer) på annen måte enn ved arv. Eier flere aksjer med bruksrett til en bolig sammen, skal det regnes som overlating av bruken til boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Aksjonær kan ikke overlate bruken av boligen uten skriftlig samtykke fra styret ut over det som følger av lov om burettslag § 5-4 (en aksjonær som selv bor i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre), § 5-5 (utleie av leiligheten for inntil tre år, på



bestemte vilkår) og § 5-6 (utleie av leiligheten når det foreligger særlig grunn, som for eksempel midlertidig fravær som følge av arbeid eller utdanning). Utleie etter § 5-5 og § 5-6 krever alltid skriftlig samtykke fra styret.

#### § 7 Vedlikehold av bolig

Aksjonæren skal holde boligen sin i forsvarlig stand. Han/hun skal holde vedlike slikt som vinduer, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdet omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, eventuell membran og elektrisk gulvvarme i badrom, sluk i badrom med avløp frem til felles avløpsstamme, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak for sluk med avløp som nevnt foran.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

#### § 8 Deling av felleskostnader

Felleskostnadene i selskapet, herunder kostnadene til oppvarming og varmt vann, skal deles mellom aksjonærene etter størrelsen (arealet) på boligene slik de fremgår av vedlegget til disse vedtektene. Det er fastsatt en prosentvis fordelingsnøkkel. Denne kan bare endres med tilslutning fra samtlige aksjonærer.

Styret fastsetter det månedlige beløp hver skal betale på grunnlag av et budsjett for hvert regnskapsår over selskapets antatte driftskostnader.

Bolig 101 er tilknyttet felles varmtvannsforsyning, men ikke felles varmeanlegg. Denne boligen skal betale tillegg for varmt vann. Tillegget skal svare til 316/18326 deler av 35 prosent av eiendommens kostnader til varmt vann og felles varmeanlegg, og fastsettes av styret for ett år av gangen etter styrets budsjett.

Selskapet har panterett i aksjene for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra aksjonærforholdet foran andre heftelser for et beløp begrenset til to ganger grunnbeløpet i folketrygden.

#### § 9 Ansvar for felleskostnader ved eierskifte

Ved eierskifte trer ny aksjonær inn i tidligere eiers ansvar for ubetalte felleskostnader, herunder ikke avregnet andel av brenselkostnader.

#### § 10 Skader og forsikring

Selskapets eiendom er forsikret gjennom en felles huseierforsikring. Den enkelte aksjonær tegner selv egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre i egen bolig.

Oppstår det skade i en bolig som følge av svikt i felles bygningsmessige bestanddeler som aksjonæren ikke har vedlikeholdsansvaret for (jfr. § 6) skal selskapet betale egenandelen dersom skaden dekkes av selskapets forsikring. Har skaden ikke forsikringsdekning skal selskapet dekke utbedringskostnadene i sin helhet.

Ved skade i en bolig som skyldes svikt i bygningsdeler som aksjonæren har vedlikeholds- eller fornyelsesplikt for, skal egenandelen betales av aksjonæren. Det samme gjelder utbedringskostnader for slike skader som ikke dekkes av forsikringen.

### § 11 Styre

Selskapets styre består av tre medlemmer. Styret velger sin nestformann.

Selskapet forpliktes ved underskrift av styrets formann sammen med et av de øvrige styremedlemmer.

Styret har enhver myndighet som ikke i loven eller vedtektene er tillagt generalforsamlingen. Dog kan styret ikke uten bemyndigelse fra generalforsamlingen, rive ned, selge eller bygge om selskapets eiendom. Styret ansetter forretningsfører.

### §12 Generalforsamling.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år før utgangen av mars måned. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av aksjekapitalen skriftlig krever det og oppgir de saker som ønskes behandlet. Innkalling så vel til ordinær som ekstraordinær generalforsamling, skjer skriftlig med åtte dagers varsel til de i aksjeboken oppførte aksjonærer. Innkallelsen skal angi de saker som foreligger til behandling.

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Vedtak treffes ved alminnelig flertall, hvor ikke annen bestemmelse er truffet i vedtekter. Ved likt stemmetall avgjøres valg ved loddtrekning. I andre saker er formannens stemme avgjørende.

En aksjonær kan møte ved fullmektig. Denne må ha skriftlig fullmakt. Generalforsamlingen åpnes av styrets formann eller person utpekt av styret, og møteleder velges. Over forhandlingene føres protokoll, som underskrives av to dertil valgte aksjonærer og møteleder.

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles:

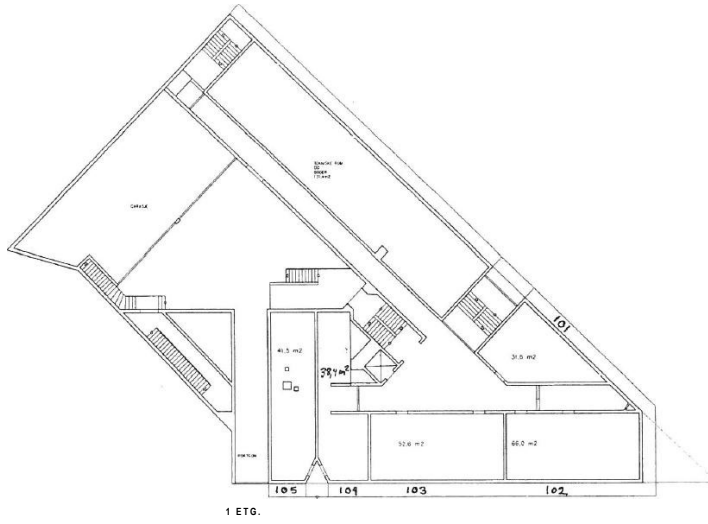
- a) Årsmelding.
- b) Regnskap.
- c) Spørsmål om anvendelse av overskudd og dekning av tap.
- d) Valg av styremedlemmer, herunder styreformann, samt to varamenn for et år og fastsettelse av disses godtgjørelse.
- e) Valg av revisor og bestemmelse av hans honorar.
- f) Øvrige meldte saker.

På ekstraordinær generalforsamling kan kun behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

### § 13.

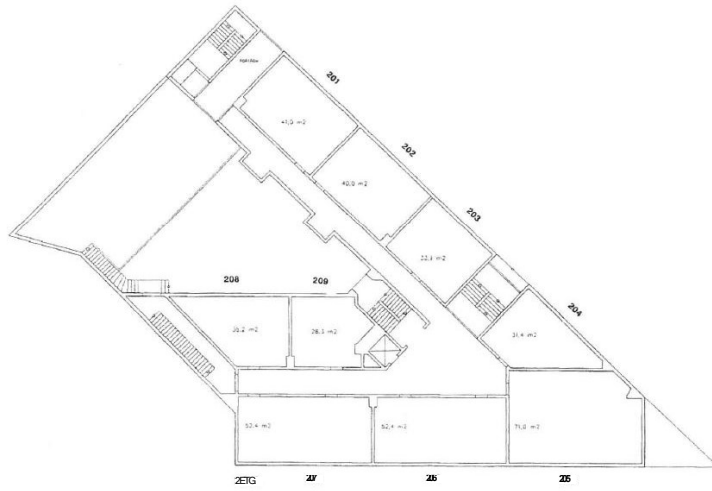
AS Professor Dahls gate 16 er et boligaksjeselskap og §1-5, § 4 -2, kapittel 5 og § 13-5 i lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 kommer til anvendelse for selskapet. Reglene i kapittel 5 er for en del innarbeidet i vedtektene her, men må suppleres med lovens bestemmelser.

For øvrig kommer aksjelovgivningens bestemmelser til anvendelse.



KNUT  
HJELTNES  
4-11-191

Co
Co
Co
Co <sup>p</sup>
2
220.13
A:1:200
A3:1:200
A-000

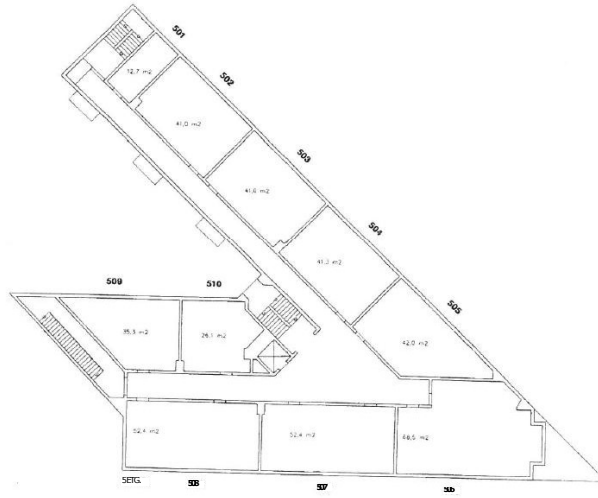


**KNUT  
HELTNES**  
K. HOLTVEG 13 B, 04  
BILDEFAG 4  
T. 1  
MØRKE 2+11, 22 44 17 28

Professor Dahls gate 16  
**PLAN 0 etg.**

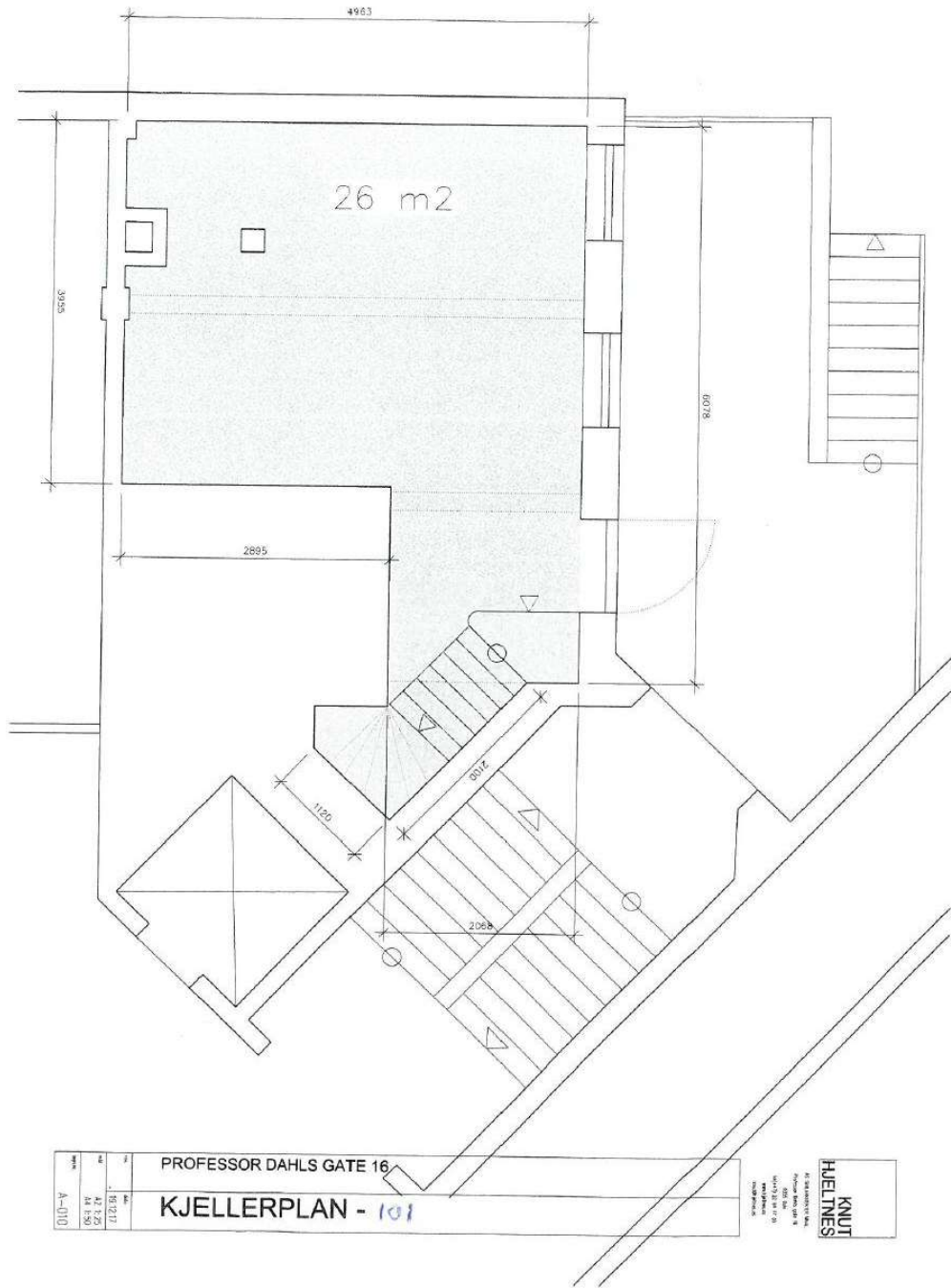
NO	1
NO	1 5, 28
NO	A1150
NO	A3120
NO	A411





**KNUT  
HELTNES**  
K. S. HOLTSTADT  
P. HOLTSTADT  
1900-1980  
1900-1980

Professor Dahlgate 16  
**PLAN 5. etg.**  
2008  
A3:100  
A3:120  
A40



## Tilknytning aksjer og boliger

Første etasje			
Aksjenr.	Leil.	Areal	Teller
71	101	31,6	316
63,63,65,66	102	66	660
67,68,69	103	52,6	526
53,54	104	64,4	644
Forretningslokale (otieieseksjon)	105		
Andre etasje			
Aksjenr.	Leil.		
103	201	41	410
79,80,81	202	40	400
55,56	203	33,9	339
59	204	31,4	314
92,93,94	205	71	710
33,34	206	52,4	524
15,16,17	207	52,4	524
6,7	208	35,2	352
38,39,40	209	28,3	283
Tredje etasje			
Aksjenr.	Leil.		
98	301	12,7	127
30,31,32	302	41,8	418
51,52	303	41,8	418
76,77,78	304	42,1	421
4,5	305	42,8	428
12,13,14	306	70	700
47,48,49,50	307	53,4	534
27,28,29	308	53,4	534
21,22	309	35,3	353
75	310	26,1	261
Fjerde etasje			
Aksjenr.	Leil.		
8	401	12,7	127
41,42	402	41,8	418
70	403	41,8	418
82,83	404	42,1	421
84,85,86	405	42,8	428
9,10,11	406	70	700
60,61,62	407	53,4	534
35,36,37	408	53,4	534
24,25	409	35,3	353
23	410	26,1	261
Femte etasje			
Aksjenr.	Leil.		
26	501	12,7	127
95,96,97	502	41	410
57,58	503	41	410
72,73,74	504	41,3	413
18,19,20	505	42	420
99,100,101	506	68,5	685
87,88,89,90,91	507	52,4	524
1,2,3	508	52,4	524
102	509	35,3	353
43,44,45,46	510	26,1	261



## HUSORDENSREGLER FOR AS PROFESSOR DAHLS GATE 16

### Innledning

Husordensreglene er laget for å fremme aksjonærenes/beboernes trivsel, ro og orden i sine hjem og like rettigheter ved bruk av bygården. Reglene er laget for å løse konflikter før de oppstår, og for at aksjonærer/beboere kan bruke reglene som oppslagsverk i tvilstilfeller.

### Kapittel I, Almennelige bestemmelser

#### § 1 Hovedregel

Alle skal bruke sin leilighet og øvrige fellesområder på en måte som ikke er til sjenanse for andre aksjonærer/beboere, eller som er ødeleggende for bygården og dens verdi.

#### § 2 Definisjoner

Med fellesareal menes i disse regler oppganger, trappehus og trappesatser, korridorer, kjeller- og loftsganger, terrasse (garasjetak) og gårdsrom med areal.

Med fellesrom menes i disse regler rom som selskapet stiller til aksjonærer og beboeres disposisjon til bestemt felles bruk, som vaske- og tørkerom, utendørs tørkeanlegg, osv.

### Kapittel II, Ytre orden

#### § 3 Fellesarealer og fellesrom

Det er ikke tillatt å bruke bygårdens fellesareal til oppbevaring av private eiendeler. Gjenstander som aksjonærer/beboer ikke har plass til i egen leilighet skal plasseres i tildelt bod. Det presiseres at styret har oversikt over alle tildelte og utleide boder. Sykler skal parkeres på anvist plass i bygårdens bakgård. Barnevogn kan plasseres utenfor egen leilighet, så fremt det ikke er til hinder for rømningsveier eller øvrig redningsarbeid. Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr eller fugler på fellesareal, da dette kan tiltrekke rotter og fugler etc. til gården.

Fellesarealer innendørs skal ikke brukes til sosialisering eller lek for barn. Røyking skal ikke være til sjenanse for andre aksjonærer/beboere. Unngå derfor røyking i nær avstand til andres vinduer i gårdsrom. Terrassen/garasjetak kan benyttes.

#### § 4 Lufting av fellesarealer og rom

Dører og vinduer til fellesarealer, bortsett fra tørkerom, skal i alminnelighet holdes lukket. Dersom en aksjonær/beboer finner lufting nødvendig, er vedkommende ansvarlig for at vinduer og dører blir lukket igjen innen rimelig tid og før mørkets frembrudd eller før vedkommende forlater stedet eller eiendommen under enhver omstendighet. Lufting gjennom taklukene besørger vaktmesteren. Ved lufting skal vinduer/dører festes forsvarlig. I den kalde årstiden må det ikke luftes unødvendig i rørførende rom.

Branndører må ikke settes åpne ved sperre e.l., med mindre aksjonær/beboer hele tiden oppholder seg ved døren.

#### § 5 Sjøpeltømming

Kommunens retningslinjer for behandling av søppel skal til enhver tid overholdes. Containerne i bakgården er ment for normalt hverdagsforbruk til beboerne i aksjelaget, de er ikke ment for å kaste ting som brukes til oppussing, nye møbler etc.

All papp og papir skal flatpakkes før det puttes oppi papirdunken. Papp av større størrelse (utover normal forbruk; eksempelvis etter møbler, tv etc.) skal leveres på gjenvinningsstasjon, og hver enkelt aksjonær/beboer er derfor selv ansvarlig for at dette gjennomføres.

Husholdningsavfall skal kastes i avfallscontainer i bakgård. Søppelet må pakkes forsvarlig inn og rett poser skal benyttes; blå til plastavfall, grønn til matavfall og vanlige poser til restavfall.

Det er ikke tillatt å kaste brennbare eller etsende ting i husholdningsavfallet. Det skal ikke oppbevares søppelposer eller papiravfall på fellesområder. Glass og metall sorteres i egne containere utenfor hoveddør. Spesialavfall, som kjemikalier, maling og elektriske artikler må leveres på godkjent mottak, se Oslo Kommune sine hjemmesider for oversikt.

Hvis en søppelcontainer/papircontainer er full/utilgjengelig skal søppelet kastes i annen container, eventuelt oppbevares i leiligheten til søppelet kan leveres på riktig måte. Søppel skal ikke hensettes på fellesområder eller ved siden av containerne.

### **§6 Låsing av dører**

Hovedinngangsdøren skal alltid holdes låst. Det er ikke tillatt å sette hovedinngangsdøren eller hovedporten (innkjøring til bakgård) åpen ved sperre og lignende, med mindre aksjonær/beboer hele tiden oppholder seg ved døren. Det samme gjelder inngang til loft, kjeller og fellesrom.

Er det nødvendig å sette hovedport/-dør åpen med sperre e.l. for en kortere periode, har vedkommende ansvaret for at uvedkommende ikke kommer inn eller på annen måte får adgang til eiendommen.

Virker ikke dørpumpen i inngangsdører skal styret varsles snarest. Beboer må da smekke døren igjen og samtidig pålegge besøkende å gjøre det samme.

Ved besøk skal det fastslåes at vedkommende har tilhørighet til gården før de eventuelt slippes inn.

### **§7 Heisanlegget**

Heisdørene skal lukkes forsvarlig igjen og på en måte som ikke påfører skade på heisanlegget og heisen generelt. Det er strengt forbudt å åpne heisdøren utenfra før heisen er stanset i den etasje man står. Er det problemer med heisen, kontakt styret umiddelbart.

### **§ 8 Fasader**

Markiser, skilt, blomsterkasser, flaggstenger o.l. fasadeutstyr må ikke festes på gårdens fasader mot gaten uten skriftlig tillatelse fra styret, da bygget er på Byantikvarens gule liste. På balkong eller i vindu mot gaten må ikke tøy e.l. plasseres til lufting på en slik måte at tingene er synlig fra gaten. Det er rikelig lufteplass for alle mot gårdsiden.

Det er ikke tillatt å sette opp antenne, parabolantenne eller lignende, da gården er tilknyttet egen tv- og internett leverandør.

### **§ 9 Parkering**

Det er ikke tillatt å parkere foran port til bakgård. Det er heller ikke tillatt å parkere i bakgård utenom anviste plasser, uten godkjenning fra styret. Styret tildeler anviste parkeringsplasser og disse tildeles etter venteliste.

**§ 10 Elektrisk lys og apparatur**

Elektrisk lys og apparater generelt skal behandles med forsiktighet. Lys på fellesarealer/-rom skal slukkes når man forlater rommet. Lys i korridorer, på trappeavsatser og hovedoppgang kan stå tent. Den som oppdager ødelagte elektriske apparater skal melde ifra om dette til styret. Det er strengt forbudt å bruke åpen flamme eller annen form for ild på loft og i kjeller.

**§ 11 Informasjon fra styret**

Oppslagstavlen innenfor hovedinngangen skal kun benyttes av Styret. Aksjonærer/beboere plikter å holde seg oppdatert om oppslag fra Styret, dette gjelder Oppslagstavle og per e-post. Styret oppfordrer beboere til å melde seg inn i gruppen "AS Professor Dahls gate 16" på Facebook.

**Kapittel III, Indre orden****§ 12 Leilighetenes behandling**

Leilighetene skal behandles med omhu og forsiktighet, slik at de ikke utsettes for skader. Ved lufting skal stormkroker anvendes. Beboerne plikter med en gang å sette inn nye ruter når ruter knuses, uten hensyn til om det er andre som skal erstatte dem. Kraner og klosetter skal til enhver tid holdes ordentlig pakket og i forsvarlig stand, slik at skader eller sjenerende sus og røryder ikke oppstår. Dersom en beboer ved påskruing av vannkran merker at vannet er avstengt, må kranen skrus igjen før beboeren forlater den. Styre skal godkjenne alle ombygninger eller bygningsmessige forandringer av leilighetenes innredninger.

**§ 13 Reparasjoner ved vaktmester**

Henvendelser til vaktmesteren skal skje gjennom mail til styret. Boerne plikter å melde om skader til styret som de selv ikke kan håndtere.

**§ 14 Husdyr**

Det er ikke tillatt å ha husdyr.

I spesielle tilfeller kan det søkes om tillatelse om dyrehold, med husdyr menes levende dyr. Godkjent søknad gjelder kun for det angitte husdyr det søkes om. Tillatelsen kan når som helst trekkes tilbake dersom det kommer inn begrunnede klager eller er til sjenanse for beboerne.

**§ 15 Lufting av leiligheter**

Det er forbudt å lufte leiligheter ut til fellesarealer. Dette forårsaker matos, røyklukt etc i fellesarealer, og er sjenerende for beboerne. Det er forbudt å pusse/impregnere sko, riste tøy, tepper, matter o.l. i korridorer og oppganger, ut fra vinduer og balkonger. Dersom det oppdages at uvedkommende oppholder seg på eiendommen skal styret varsles umiddelbart.

**§ 16 Veggedyr, skadedyr og utøy**

Oppdager en beboer veggedyr eller utøy (innsekter, lus, kakelakker o.l) skal styret varsles umiddelbart.

### § 17 Navneskilt, boder, nøkler og dørcalling

Postkasse skal merkes med hvite navneskilt, dette gjelder også leietakere. For rett størrelse og fonter kontakt styret for informasjon. Boder er merket med leilighetsnummer. Det er ikke tillatt å skrive navnet på selve boddøren.

Kontakt styret for endring av navn og telefonnummer på dørcallingen samt bestilling av ekstra nøkler til hoveddøren.

Dersom beboer mister nøkkelen til hoveddøren, skal styret varsles umiddelbart.

### § 18 Indre ro

Det skal generelt være ro i leilighetene mellom 21 og 07. I dette tidsrom er det ikke tillatt med støyende husarbeid, støvsuging, vaske tøy i vaskemaskin/bruke tørketrommel, ha radio/TV/stereoanlegg på høyt lydnivå, spille instrumenter eller andre støyende aktiviteter som er til sjenanse for beboerne.

Generell ro utvides til kl. 23 på fredag og lørdag kveld.

Skal beboere arrangere selskap eller andre sosiale sammenkomster skal dette varsles i god tid.

For oppussing se §19.

### § 19 Oppussing og varsling

Støyende oppussingsarbeid begrenses til mellom 08 og 18 på hverdager, med innstramninger i helgene.

Dag	Generell ro fram til kl.	Arbeid start	Arbeid slutt	Generell ro etter kl.
Mandag	07	08	18	21
Tirsdag	07	08	18	21
Onsdag	07	08	18	21
Torsdag	07	08	18	21
Fredag	07	08	18	21
Lørdag	10	10	18	23
Søndag/he	10	Ikke tillatt	Ikke tilatt	21

Ved planlagt oppussingsarbeid som vil medføre støy, stor aktivitet i oppgangen eller andre mulige forhold som kan være til sjenanse for naboer, skal styret kontaktes god tid i forveien med oversikt over planlagt arbeid og tidsrom for gjennomføring. Spesielt for særlig støyende arbeid (pigging av baderomsgulv, langvarig boring i betongvegg, o.l.) skal dette konsentreres i tid med maksimal varighet på to (2) uker. Varighet ut over dette må avtales med styret på forhånd da støy forplanter seg lett i hele bygget.

Styret og beboere skal varsles minimum én (1) uke før arbeidene starter med oppslag på fortrinnsvis Facebook og lapp på innsiden av ytterdør.

Varslet skal inneholde informasjon om type arbeid, arbeidets varighet, aktuell leilighet, kontaktinformasjon til deg samt håndverker.

Ved stenging av vann skal styret og beboere varsles minimum 48 timer før.

### § 20 Søppel

Det er ikke tillatt å sette igjen eiendeler og annet søppel i bygårdens fellesarealer. Avfall/søppel må ikke henses eller tilsøles i oppganger, kjellerganger og rundt søppelkassene.

Søppelkassene skal ikke fylles slik at lokkene ikke kan lukkes helt igjen, dette fordi skjæmmende lukt fra søppelkassene kan gjøre det umulig for aksjonærer/beboere å lufte ut mot bakgården.

### § 21 Slutningsbestemmelse. Overtredelse av husordensreglene, oppsigelse og ansvar.

Boerne plikter ubetinget å følge husordensreglene. Brudd på reglene vil etter omstendighetene bli betraktet som vesentlig mislighold av boret i aksjelaget leieavtalen og kan medføre til oppsigelse og evt. ansvar.

Beboere er fullt ansvarlig for leietakeres brudd på reglene.

Styret skal påse at husordensreglene følges.

Disse regler endrer ikke avtalte forhold som ble gitt ved muntlig tillatelse av tidligere styrer. Med disse regler oppheves alle tidligere reglementer som betegner seg «husordensregler», «husorden» eller «ordensreglement».

### § 22 Brann

Ved brann eller branntilløp kan brannslukkerapparat opphengt i hver etasje i korridorhjørnet brukes – før – eller i tillegg til brannslukkerapparat i leiligheten. Ytterligere 2 brannslukningsapparat står på loftet, ett ved hver utgang og 1 apparat står i kjelleren ved fyrhuset. Enhver leieboer plikter å kjenne apparatenes bruk/bruksanvisning som er en del av husordensreglene.

Røykvarslere i leiligheten kontrolleres av firma bygården har avtale med. Hvis alarm i en leilighet går, må kontrollpanel for brann ved hoveddør sjekkes for melding med informasjon om leilighet og feilkode.

Ved brann eller branntilløp **skal** brannvesenet varsles, med mindre brannen eller branntilløpet er så bagatellmessig at det er helt åpenbart at beboeren kan klare å slukke den på egenhånd. Om nødvendig varsles naboene.

Oppganger og korridorer må av hensyn til branntilfelle aldri blokkeres med beboerne tilhørende gjenstander.

### § 23 Vannskader

Ved vannskader av betydning eller oversvømmelser skal styret varsles umiddelbart. Får man ikke tak i styret skal beboer oppsøke kilde og kontakte rørlegger for å begrense skade.

Ødelagte dører o.l. erstattes av den som har skyld i vannskaden eller av aksjelaget. I kjelleren finner du hovedkran til hver enkelt leilighet, disse er merket med leilighetsnummer.

### § 24 Varsling i nødtilfeller

I nødtilfeller skal styrets leder, nestleder eller styremedlem varsles i nevnt rekkefølge. Dersom en av disse treffes, bortfaller varsling av de øvrige. Ved nødtilfeller skal også nødetat varsles.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Professor Dahls gate 16 tirsdag 28.03.2023 kl. 19:00 - Vaskerommet - PDG16.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Gjennomgang av generalforsamling

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Negin Kafili

### 1.2 Valg av sekretær

Skrive referat

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Ellen Enger

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Mira Bergsland

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 13

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

### Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.  
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

### Vedtak:

Årsmeldingen for 2022 ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

På bakgrunn av særlig, uventet stor arbeidsmengde med den pågående saken om de mulig ulovlige boenheter, fremmer styret et forslag om et ekstraordinært styrehonorar på kr. 25 000,- i tillegg til videreføring av vedtatt beløp fra i fjor på kr. 75 000,-, totalt kr. 100 000,-

Det legges vekt på at styret har brukt mye tid fra egne jobber, og styret har spart aksjelaget en del penger i advokatkostnader ved å bruke Miras juridiske kompetanse.

### Vedtak:

Styrehonorar på kr. 100 000 ,- for 2022/2023 ble godkjent.

## 5. Andre saker

### 5.1 Orientering av pågående sak om tre mulig ulovlige boenheter

Styret ble i 2022 kjent med at det kan være tre ulovlige boenheter i bygget, og i juni 2022 ble aksjelaget orientert om forholdet og status. Styret har siden saken ble avdekket jobbet kontinuerlig med saken for å finne løsninger. Styret har hatt jevnlig oppfølging med engasjert advokat for å bistå i arbeidet.

Styret vil orientere om dagens status i saken, og orientere generalforsamlingen om veien videre.

### 5.3 Oppgradering eller tilbakekjøp av leiligheter

Se vedlegg "Følgende sak ønskes behandlet på årsmøtet i Professor Dahls gate 16, 28.03.2022"

Sameiet har etter råd fra aksjelagets advokat avvist ansvar i saken.

Det foreligger ikke pålegg fra Plan og Bygg om at dette er boligaksjeselskapet sitt ansvar. Derfor venter vi inntil videre.

### Vedtak:

5.1 Sak tas til orientering.

5.3 Styrets forslag om at saken avvises godkjennes (11 for, 2 mot)

## 5.2 Innhentede tilbud av overvåkning

Styret har fulgt opp vedtak fra generalforsamling i fjor om å innhente tilbud fra tre leverandører.

- Aker lås og Nøkkel AS (som også leverer inngangsløsningen vår) har gitt oss et tilbud som er vedlagt. I tillegg til tilbudet vil oppsett også komme i tillegg. Totalpris 79 482,- minst.
- Verisure kunne ikke levere overvåkning til fellesarealer i gårder på grunn av personvern.
- Stanley Security ønsket å komme på befaring, men vi fikk gjennom telefon inntrykk av at det kom til å bli utfordrende for dem også.

### Vedtak:

Tilbud avslås.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av leder

Styret fikk ingen interessenter i forkant av møtet. Ingen meldte seg heller under møte. Det lages derfor et skriv med forespørsel om noen andre beboere ønsker å være styreleder, samt info om pris på ekstern styreleder.

### Vedtak:

Ingen valgt under generalforsamling. Vil følges opp.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Styret fikk ingen interesenter i forkant av møte. Det var 2 personer som meldte seg under generalforsamlingen.

### Vedtak:

Valgt ble: Mira Bergsland for 1 år.

Valgt ble: Ellen Enger for 1 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styret fikk ingen interesenter til varamedlemmer i forkant av møte. Det var heller ingen som meldte seg under GF. Tidligere vararepresentanter vil derfor bli spurt igjen.

### Vedtak:

Ingen valgt under generalforsamling. Vil følges opp.



## Protokoll for AS Professor Dahls gate 16

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Negin Kafili (sign.)	03.04.2023
Sekretær	Ellen Enger (sign.)	12.04.2023
Protokollvitne	Mira Bergsland (sign.)	04.04.2023

## S-2255

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270198, 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](http://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](mailto: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 begrensingslinjen 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.***

Alrumdelte  
9 Tegninger



V

### Expeditions-Dokument

angaaende *vanningshus*  
paa Matr.-No. *16 Prof. Dahlgate*  
Indlevert *29 aug. 1929* Attestert *15/2.57*

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.  
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-  
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-  
væsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den *29 aug. 1929*

*H. Hilland*

*Sundets Reguleringschefen  
Jens A. Bennecke*

*Ordt 5/9 29 Hilland*

Opm. chefen jr. nr. *821*  
Medt: 3 1. AUG. 1920

Reg. chefen ic. nr. *1201*  
medt: 5 SEP. 1920



1201  
29 B/O

JR. 00346 12 SEP 1929



Prof. Dahls g. 16 RORLEGGERAVD. 7. S.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjene mot Wilert Sundts gate og Professor Dahls gate, der begge er regulert med 12,5 m. bredde, er inntegnet med rødt på bl. 1. Den med grønt inntegnede reguleringslinje på nordsiden av Professor Dahls gate er vedtatt av reguleringsrådet i møte 5/3 1929, men ennå ikke godkjent av bystyre og departement.

Der henvises til gatenes bestående, oparbeidede høideforhold. Innerkant fortåg skal ligge inntil 10 cm. høiere enn bestående kantsten. Oslo reguleringsvesen den 9. sept 1929.

*Manud Noh*

*O. Olsen*

J. nr. 3451/1929. Matr. nr. 16 Prof. Dahls gate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Da anmeldelsen ikke er i orden har jeg konferert med herr arkitekt Jørgen Berner som meddeler, at planene skal omarbeides i sin helhet.- Når nye planer innkommer bes saken overvænt til approbasjon av kjellergulvets beliggenhet.

Oslo Vann- og kloakkvesen, den 7. oktober 1929

*Frank Asker*

1235  
29

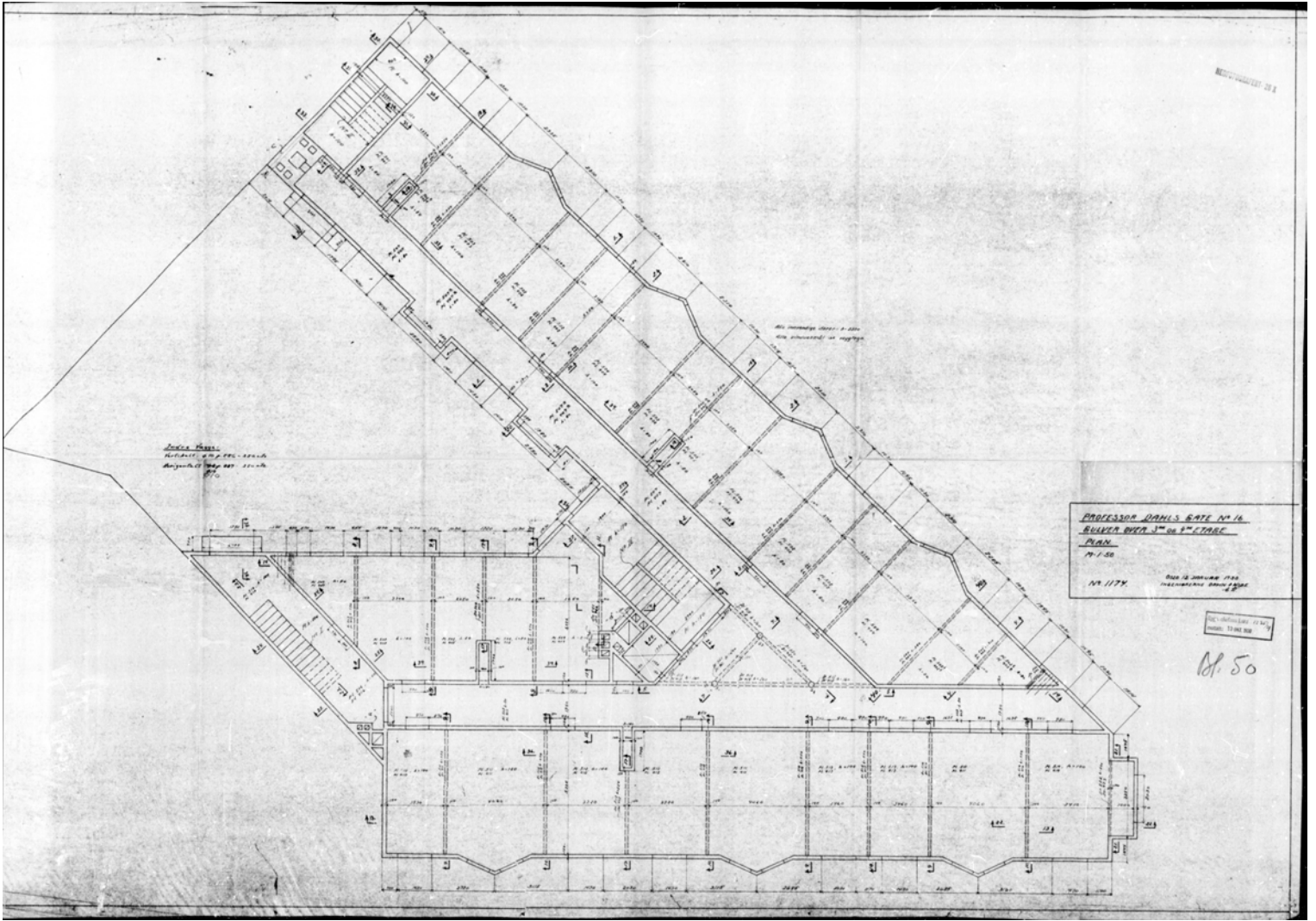
*Oversendes Oslo helseråd til uttalelse.*

*Oslo 9/10. 29*

*O. Magnum*

*Tilbakesendes Oslo bygningsråd.  
Der skal fremkomme nye planer*

*Oslo helseråd 14/11 29*





# Nabolagsprofil

Professor Dahls gate 16 - Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 171 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Rosenborg Linje 11	2 min 0.2 km
Homansbyen i Josefines gate Linje 21	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.3 km

## Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	13 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	13 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min 0.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

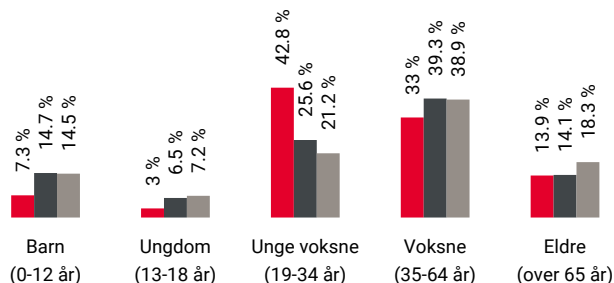
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Høflige 53/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	2 min 0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	3 min 0.2 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	3 min 0.2 km

## Dagligvare

Bunnpris Bogstadveien Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Rema 1000 Sporveisgaten PostNord	5 min 0.4 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



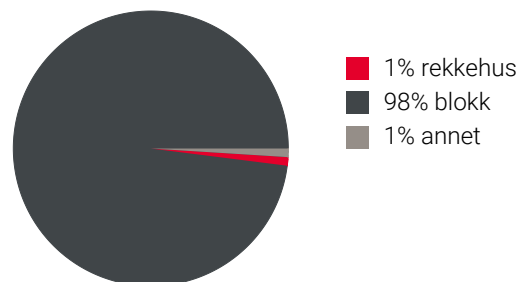
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

⚽ Den tysk-norske Aktivitetshall	2 min 🚶 0.1 km
⚽ Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	5 min 🚶 0.3 km
🚴 Fresh Fitness Majorstuen	4 min 🚶
🚴 EVO Oscarsgate	7 min 🚶

## Boligmasse



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

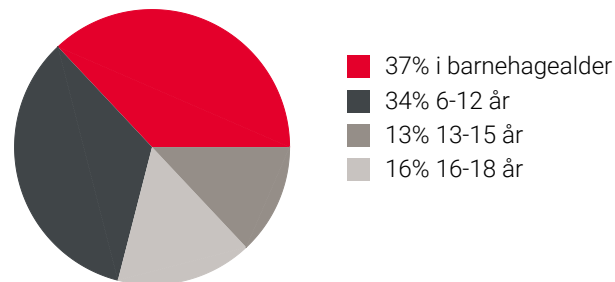
Sitat fra en lokalkjent



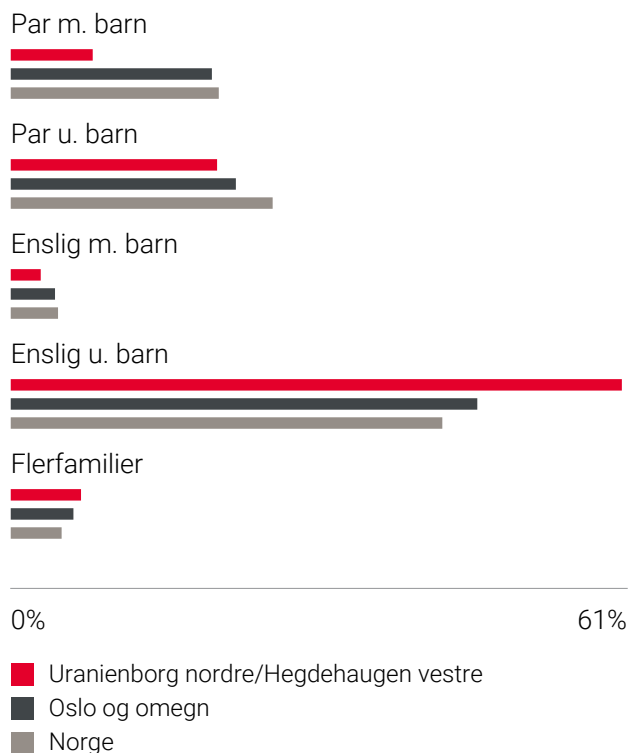
## Varer/Tjenester

📦 Valkyrien	9 min 🚶
📦 Apotek 1 Hygiea Oslo	5 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



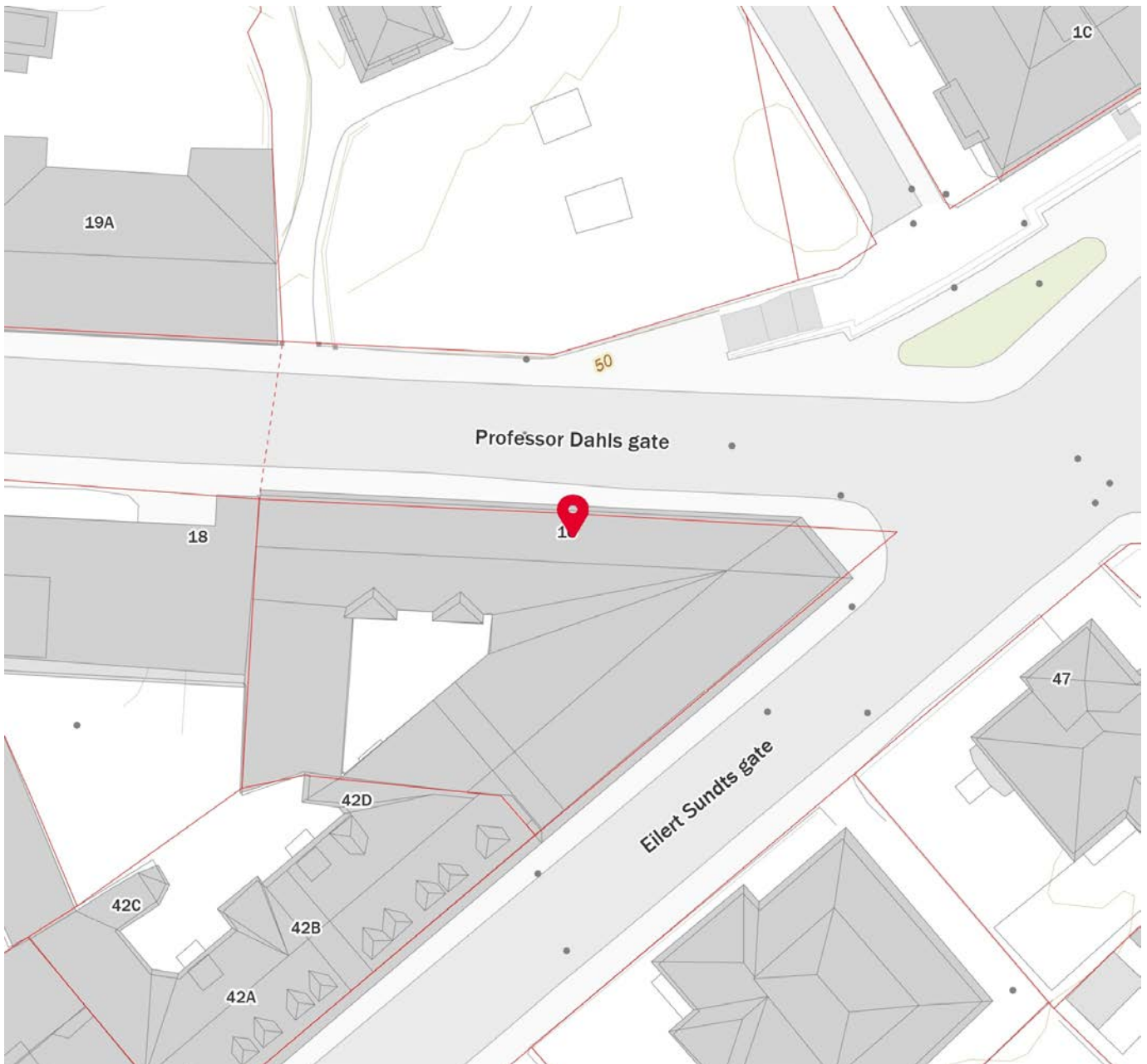
## Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



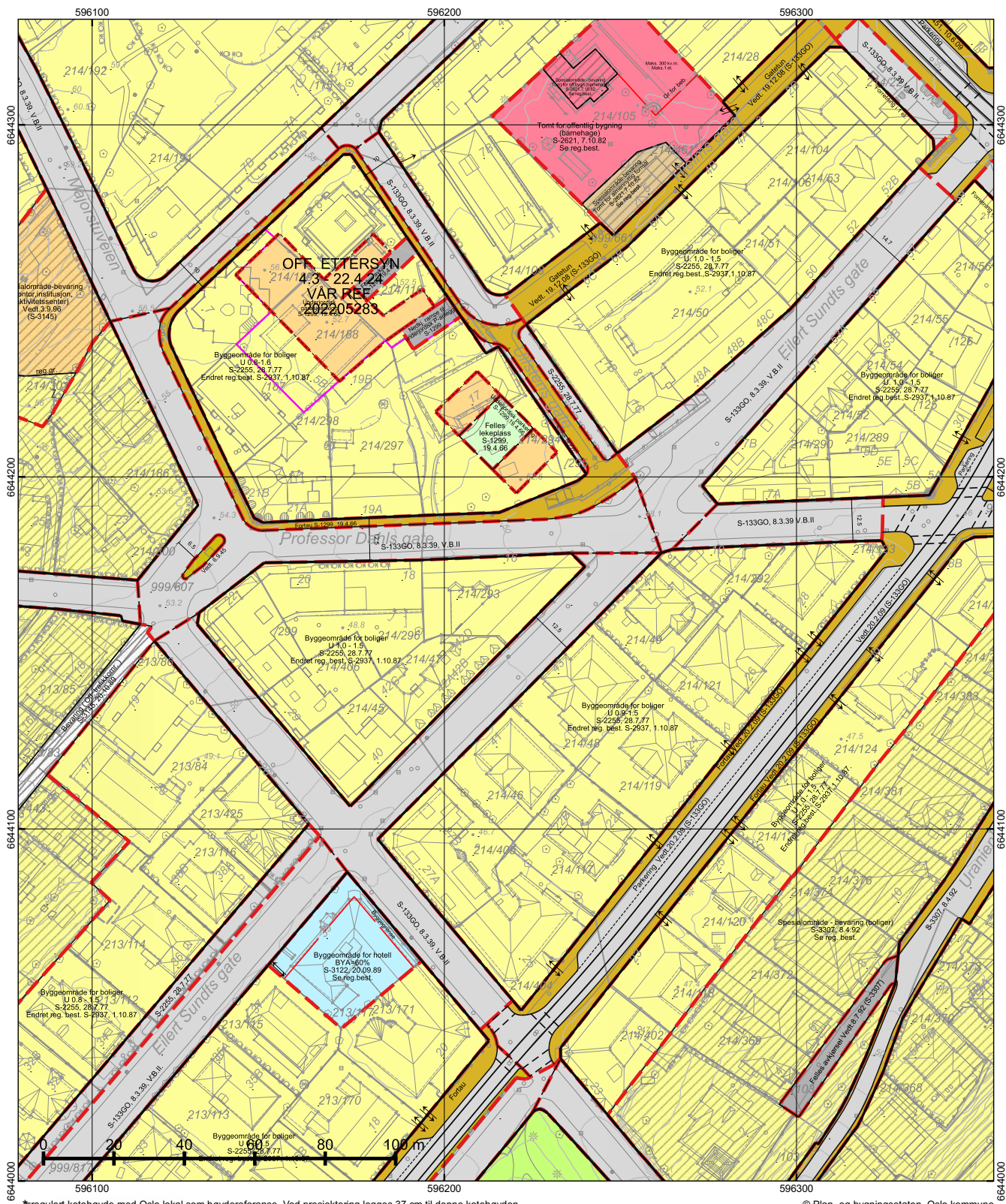
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 08.05.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

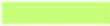

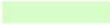

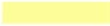






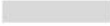











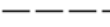


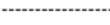
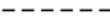








Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 320976/ 86490596	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: PROFESSOR DAHLS GATE 16	Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/293	

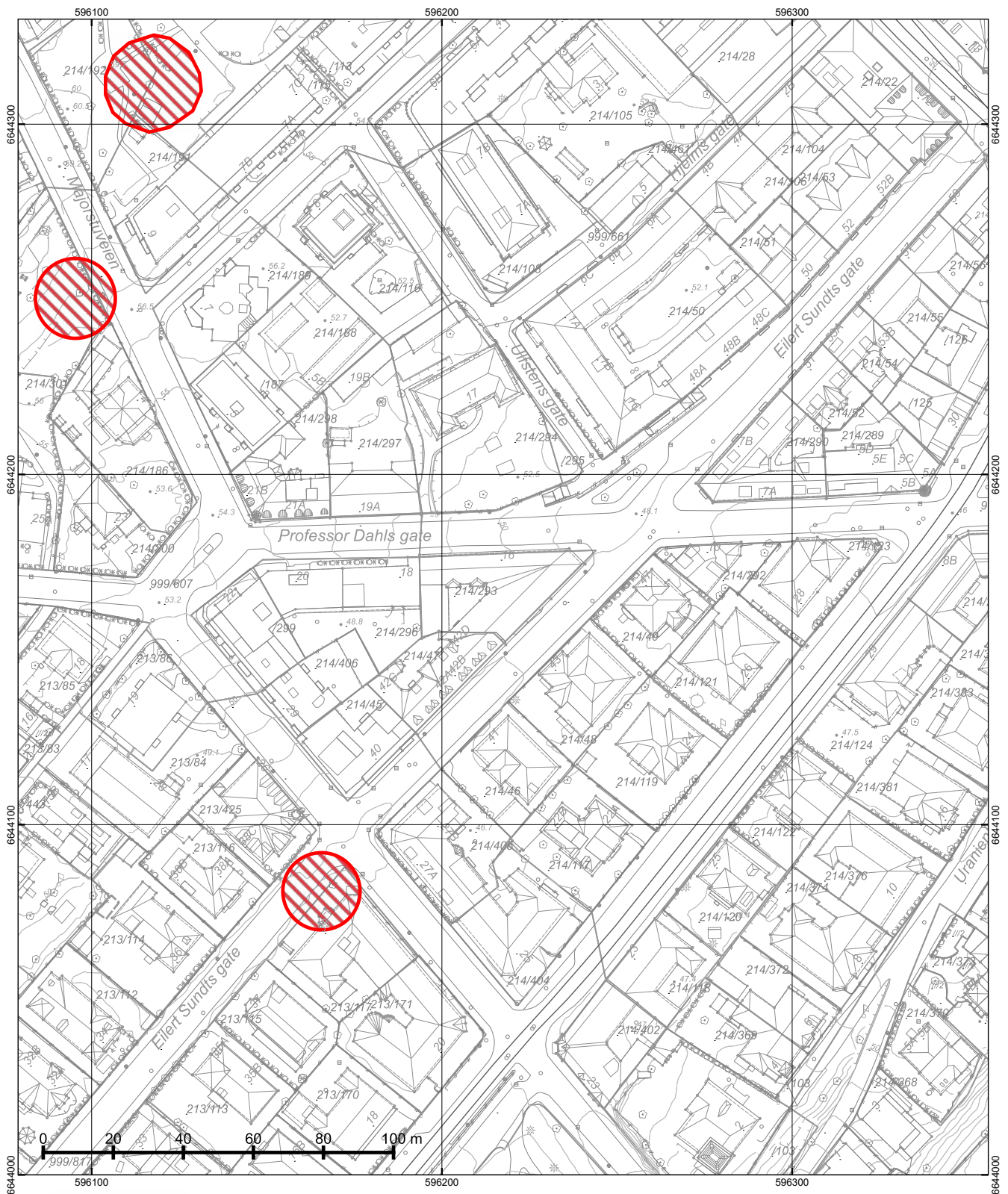
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	124 - Hotell og herberge
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	330 - Parkering/utfartsparkering
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål
	RbBevaringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	330 - Parkering - utfartsparkering
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	934 - Regulert trikkespor
	935 - Regulert parkeringsfelt
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**  
 Dato: 08.05.2024  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



**Naturmangfold**

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

PlottID/Best.nr: 320976/ 86490596

Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

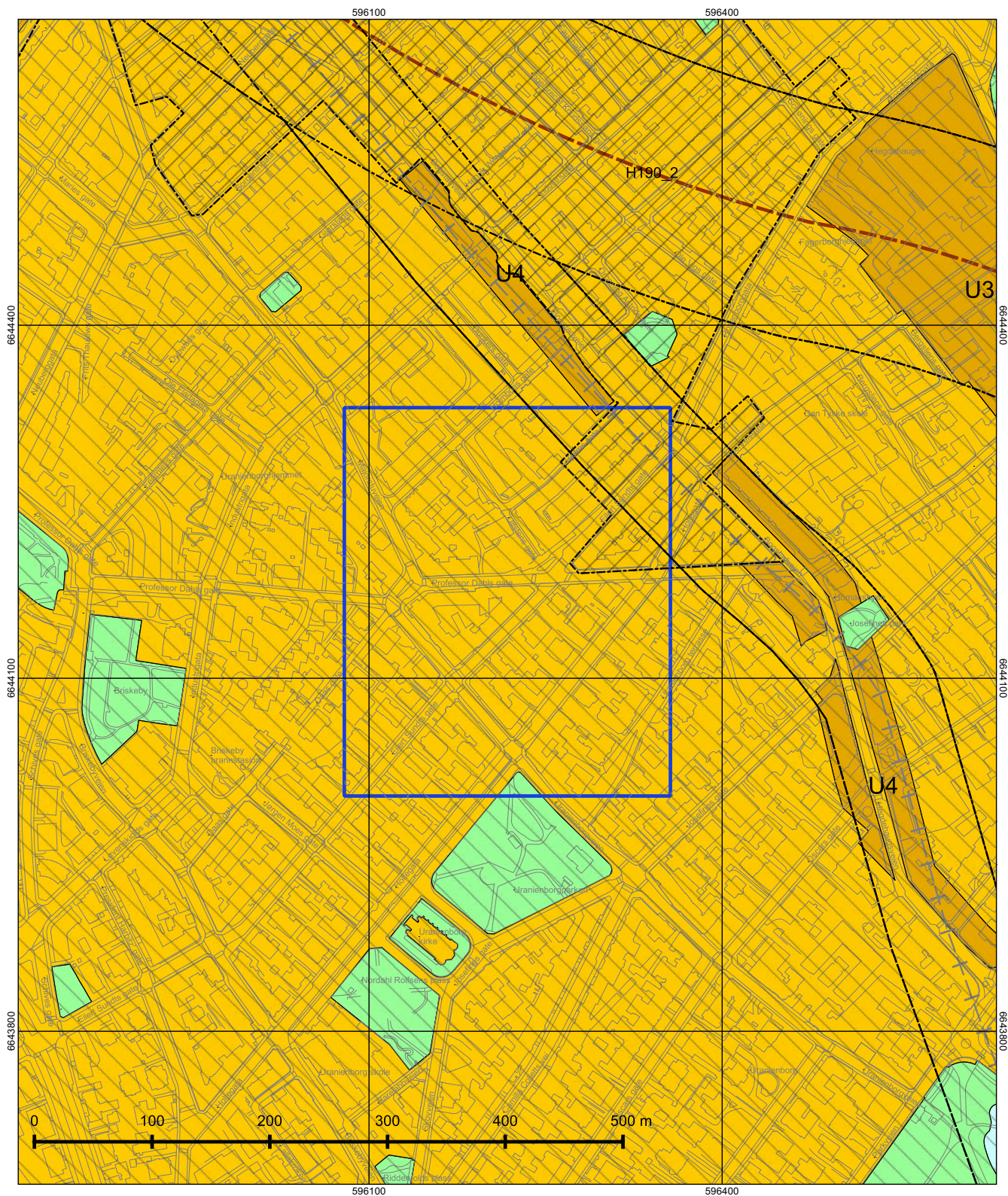
Adresse: PROFESSOR DAHLS GATE 16

Kommentar:

Gnr/Bnr: 214/293

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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 bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.05.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 320976/86490596  
 Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

### 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi





## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Professor Dahls gate 16  
0355 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lindy Helgesen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 988 07 066  
**E-post:** lindy.helgesen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre