



aktiv.

Professor Dahls gate 21B, 0353 OSLO

**Stor 119m² 4-roms
moderniseringsobjekt**



Partner / Eiendomsmeglerfullmektig

Richard Dante

Mobil 917 43 074

E-post richard.dante@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 000 000,-
Omkostn.: Kr 276 390,-
Total ink omk.: Kr 11 276 390,-
Felleskostn.: Kr 4 398,-
Selger: Sidsel Margrethe Wold

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1895
BRA-i/BRA Total 119/123 kvm
Tomtstr.: 664.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 214, bnr. 298
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1007260012

Professor Dahls gate 21 B

Ønsker du å bo i et sentrumsnært og attraktivt område? Drømmer du om en perfekt familiebolig med store sosiale rom. Da må du ta en titt her!

Velkommen til Professor Dahls gate 21 B Her får du en klassisk 4-roms leilighet hvor du kan sette ditt eget preg på boligen. Boligen kan skilte med 2 bad, vaskerom, 2 soverom, stor stue, spisestue og kjøkken. Store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Boligens planløsning kan enkelt endres ved behov.

- Klassisk leilighet med god takhøyde (3,2 m) og store vindusflater
- God planløsning og romfordeling
- Innbydende og luftige stuer med moderne og klassiske detaljer
- Peis i stue
- Grønne lunger i området
- Sentral og attraktiv beliggenhet med gangavstand til alt
- Moderniseringsbehov

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	68
Megleropplysninger	73
Årsmøtepapirer	75
Regnskap	77
Protokoll fra årsmøte	82
Håndbok for beboere	83
Vedtekter	106
Husordensregler	111
Historisk bakgrunn	115
Reguleringskart	116
Nabolagsprofil	120
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 123 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 119 kvm Entré / gang, to stuer, to soverom, kjøkken, bad v/ soverom, bad v/ entré, vaskerom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Entré/gang, to bad, to soverom, to stuer og kjøkken.

Arealet i boligen er utfordrende å måle på vanlig måte (håndhold laser), grunnet rominndeling og skjevheter. Det er derfor gjennomført 3D-laserskanning.

3D-laserskanning ble utført av Taksator AS. Arealet ble målt til 118,65 m². Det er opplyst at det medfølger en stk bod i kjeller. Arealet ble målt til 4 m².

Arealene er målt innvendig. Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal. I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940). Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen. Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten. Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger. Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet. Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

664.5 kvm

Beliggenhet

Svært attraktiv og sentral beliggenhet på Uranienborg/Majorstuen. Boligstrøket består av klassiske, vakre bygårder, og har lenge vært populært grunnet flott arkitektur, nærhet til sentrum og rolige omgivelser. Leiligheten ligger rett ved parken ved Uranienborg kirke, Langaardsløkken og Vestkanttorget som tar noen få minutter å rusle bort til.

Fra leiligheten er det gangavstand til en av Norges mest populære handlegater; Bogstadveien. Her finner du velkjente butikker og kaféer, restauranter og barer. Her finner du også Valkyrien kjøpesenter med blant annet mathall, vinmonopol, restauranter og eksklusive design -og klesbutikker. Flere dagligvarebutikker i nærområdet, bl.a. Meny med ferskvaredisk i Industrigata. Ellers kort avstand til alt du kan ønske av servicetilbud.

Det er kun noen hundre meter bort til Frognerparken, som inneholder populære Frognerbadet, Frogner stadion og skulpturanlegget Vigelandsparken. Sør i parken ligger Oslo Bymuseum. Det er også kort vei til trivelige Vestkanttorget og området rundt Uranienborg/Briskeby.

Meget gode trikk- og bussforbindelser i umiddelbar nærhet. Kun et par minutters gange til trikkestopp med avganger mot både Majorstuen og Oslo S. Også få minutters gange til holdeplassen hvor 21-bussen (Aker Brygge - Helsefyrt) stopper. Det er heller ikke langt til Majorstuen som regnes som knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Sistnevnte med både T-bane, trikk, buss, tog og flytog.

Leiligheten ligger i et fantastisk område for deg som ønsker å bo svært sentralt med nærhet til det meste, men i hyggelige og rolige omgivelser.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

For kollektiv transport, se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass.

Vinduene er i følge opplysninger fra styreleder 1994.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Døren er utstyrt med kikkehull og sikkerhetslås.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i tre rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaringsdag.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringsdagspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

Pipe og ildsted: Ildsted i stuen.
Det er montert ildsikker plate foran/under.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

TG2

Vinduer

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaringsdag.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer. Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.

Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.

På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Overflater

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.

Gulv har noe fargeforskjeller og stedvis bruksmerker.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak: Leiligheten fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.

Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og det ble registrert at flere subber mot karm.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Subbing mot karm medfører økt slitasje på dørblad, karm og beslag, og kan over tid føre til redusert funksjon og behov for hyppigere justering eller reparasjon. Forholdet kan også gi økt belastning på hengsler og låsekasse.

Tiltak:

Det anbefales justering av dører og hengsler for å sikre fri bevegelse uten kontakt mot karm. Beslag og festepunkter bør kontrolleres og etterstrammes ved behov.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, tæring og lekkasjer i kobberrør. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales økt oppfølging og kontroll av innvendige vannledninger av kobber. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting til moderne rør-i-rør-løsning vurderes.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Det anbefales økt oppfølging av avløpsanlegget, herunder jevnlig kontroll av tilgjengelige rørstrekk. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting av avløpsledningene vurderes.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon. Eventuelle svikt kan medføre vannskader og luktproblemer.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Oppholdsrom skal ha tilluftventil, noe som er registrert at er mangelfullt i leiligheten.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklime, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

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

Andre installasjoner

Flertallet av panelovnene har høy alder.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Eldre ovner kan ha redusert termostاتفunksjon og dårligere reguleringsnøyaktighet, noe som kan føre til høyere strømforbruk og dårligere komfort. I tillegg oppfyller eldre ovner ofte ikke dagens sikkerhetskrav, og enkelte modeller kan mangle overopphetingsvern

Tiltak:

Vedlikehold/utskiftning må påberegnes.

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gang utenfor kjøkken::

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 31 mm gjennom hele rommet.

Soverom:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet.

Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 25 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

1. Etasje - Bad v/ soverom - Generell
Eldre baderom.

—

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og er sikret med metoder som er mangelfulle i følge dagens krav.

—

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Følgende er registrert:

- * Høydeforskjell mellom topp membran ved terskel og sluk tilfredsstiller ikke dagens krav.
 - * Lokaltfall i dusjssonen tilfredsstiller ikke dagens krav.
 - * Det er ikke syblig membran eller klemring i sluk.
 - * Rommet har kun naturlig ventilasjon.
 - * Det er påvist bom (hulrom) under enkelte fliser.
 - * Dør er plassert i våtsone.
 - * Det er påvist sprekker flis(er).
 - * Stedvis slitte flisfuger.
 - * Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
 - * Hvordan rørgjennomføringer i våtsoner er utført er ukjent.
 - * Det er påvist svellemerker på innredning. Dør til innredning er skjevt montert som utløser "knepp" ved åpne/lukke.
 - * Over halvparten av forventet levetid på membran og slukløsning er oversteget.
-

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.

- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
 - Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
 - Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. Etasje - Bad v/ entré - Generell Eldre baderom.

—

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.
Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og er sikret med metoder som er mangelfulle i følge dagens krav.

—

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

—

Følgende er registrert:

- * Høydeforskjell mellom topp membran ved terskel og sluk tilfredsstiller ikke dagens krav.
- * Lokaltfall i dusjssonen tilfredsstiller ikke dagens krav.
- * Det er registrert svakt motfall utenfor dusjssonen.
- * Det er ikke syblig membran eller klemring i sluk.
- * Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- * Det er påvist bom (hulrom) under enkelte fliser.
- * Dør er plassert i våtsone.
- * Det er registrert "slipp" i fuger.
- * Stedvis slitte flisfuger.
- * Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

- * Hvordan rørgjennomføringer i våtsoner er utført er ukjent.
 - * Sluk er adskilt fra øvrig gulv grunnet skinnekant (hindrer eventuell lekkasjevann og renne til sluk).
 - * Over halvparten av forventet levetid på membran og slukløsning er oversteget.
-

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
 - Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
 - Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
 - Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
 - Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
 - Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

1. Etasje - Vaskerom - Generell Eldre vaskerom.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.

Våtrommets konstruksjon er ikke kjent, og er sikret med metoder som er mangelfulle i følge dagens krav.

Det er heller ikke kjent om det er benyttet membran på våtsoner (bak servant).

Våtrommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Følgende er registrert:

- * Høydeforskjell mellom topp membran ved terskel og sluk tilfredsstiller ikke dagens krav.

- * Det er ikke syblig membran eller klemring i sluk.

- * Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- * Stedvis slitte flisfuger.

- * Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

- * Hvordan rørgjennomføringer i våtsoner er utført er ukjent.

- * Over halvparten av forventet levetid på membran og slukløsning er oversteget.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

TGIU

1. Etasje - Bad v/ soverom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg/naboleilighet, samt fast innredning (soner som ikke er egnet for hullboring).

Konsekvens:

Manglende hulltaking innebærer at konstruksjoner i våtsone ikke er kontrollert innvendig.

Skjulte fuktskader kan dermed ikke utelukkes.

Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet.

Ingen unormale verdier ble registrert.

Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot annet våtrom (fliser/membran), samt fast innredning (soner som ikke er egnet for hullboring).

Konsekvens:

Manglende hulltaking innebærer at konstruksjoner i våtsone ikke er kontrollert innvendig.

Skjulte fuktskader kan dermed ikke utelukkes.

Helse, miljø og sikkerhet

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befarings.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhold

Velkommen til en stor og klassisk 4-roms selveierleilighet beliggende i et attraktivt og sentralt område på Majorstuen. Leiligheten er på 119 kvm. BRA-i og består av entré/gang, 2 bad, 2 soverom, romslig stue, spisestue samt kjøkken.

Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 4 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Se også punktet om byggemåte i salgsoppgaven for informasjon om punktene som har fått TG3 og TG2.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Selskapet har kollektiv avtale om digital-TV/internett fra Telia. Det finnes ulike alternativer som beboer kan velge mellom; TV & internett (50 Mbps), kun internett (500 Mbps) eller kun TV. Se mer informasjon i håndbok fra styret vedlagt i salgsoppgaven.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 2850 kroner for ett år

El-bil : 1920 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 960 kroner for ett år

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

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 79088218

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner. Ildsted i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 11 000 000

Omkostninger kjøper

11 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

275 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

276 390 (Omkostninger totalt)

288 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

291 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

11 276 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 288 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 291 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 6 655 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 6.655,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 3 345 404 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 11 207 720 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Det gjøres oppmerksom på endringer i fastsettingen av formuesverdi. Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning. Interessenter blir oppfordret til å gjøre undersøkelser på hvordan fremtidige endringer vil bli på eiendommen.

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 om 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

Eierbrøk

130/1645

Felleskostnader inkluderer

TV/internett, trappevask, vaktmester, kommunale avgifter, strøm til fellesanlegg og forsikring av bygget, m.v.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 398

Andel fellesformue

Kr 25 231

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Professor Dahls 21 B

Organisasjonsnummer

876288192

Om sameiet

Sameiet Professor Dahls 21 består av 13 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Inntekter:

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 603 120,-

Kostnader:

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 753 035,-.

Resultat:

Resultatet for 2024 inklusive finansielle inn- og utbetalinger gav et underskudd på kr. 132 962,-. Dette ble dekket av opptjent egenkapital.

Budsjett:

Det er budsjettet med et overskudd eksklusive finansielle inn- og utbetalinger på kr. 6 835- for 2025.

Omløpsmidler:

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 kr. 262 633,- i omløpsmidler.

–Hentet fra regnskapet 2024–

For mer informasjon, se vedlagte årsmøtepapirer i salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Regnskap/budsjett

Se vedlagte nabohåndbok for informasjon om vedlikehold og informasjon om fremtidig vedlikehold (side 17 i håndboken).

Det er planlagt rehabilitering av balkonger, utskiftning av vinduer, oppussing av oppganger, m.v. Dette skal gjøres innen 2030-2033. Dette er estimert til å koste kr. 500.000,- for denne seksjonen. Balkongrehabiliteringen skal tas opp på årsmøtet 2026. Vanlig finansieringsmetode har vært innbetaling av egenkapital. Hvordan prosjektene finansieres og hva den endelige kostnaden (+/-) ender opp med er derfor ikke besluttet.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 214, bruksnummer 298, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

18.07.1995 - Dokumentnr: 38846 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 130/1645

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på tilbygg/ominnredning 13.05.1998.

Det foreligger expeditions-dokument fra 02.02.1895.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen ifm. tilbygg/ominnredning. Det er avvik fra byggetegningene og dagens faktiske bruk. Avviket innebærer at det er satt opp en vegg mellom spisestue og kjøkken, som ikke er på de originale tegningene. Det kreves ikke kommunens godkjenning ved å sette opp denne veggen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.05.1998.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Det er per. 03.02.2026 1 pågående plansak i området som berører eiendommen.

Detaljregulering , Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5 B

Saksnummer 2025/06836 - Plansak

Mottatt sak 11.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202205283

Status Under behandling

Pågående byggesaker i området pr. 03.02.2026.

Professor Dahls gate 22 - oppføring av balkongrekkverk i 5. etasje

Saksnummer 2025/23363 - Byggesak

Mottatt sak 19.12.2025

Status Under behandling

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

Saksnummer 2025/08513 - Byggesak

Mottatt sak 12.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202315453

Status Under behandling

For mer informasjon, konferer megler eller se på saksummeret på Plan- og bygningsetatens nettsider.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt ihht. vedtektene §3. Utleie skal meddeles styret for registrering.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 2 490,- pr visning. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Richard Dante
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig
richard.dante@aktiv.no
Tlf: 917 43 074

Oppdragstaker

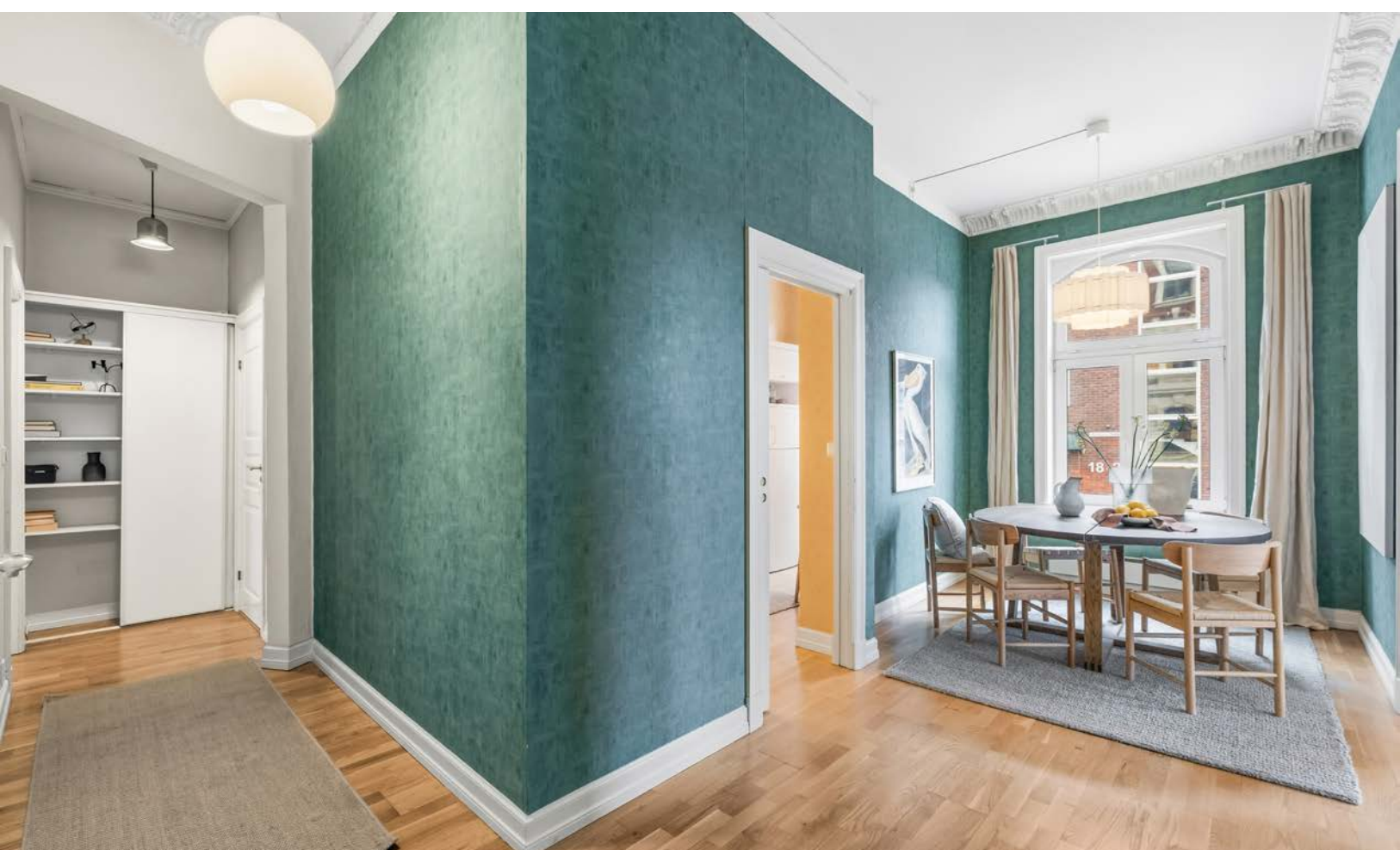
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

03.02.2026















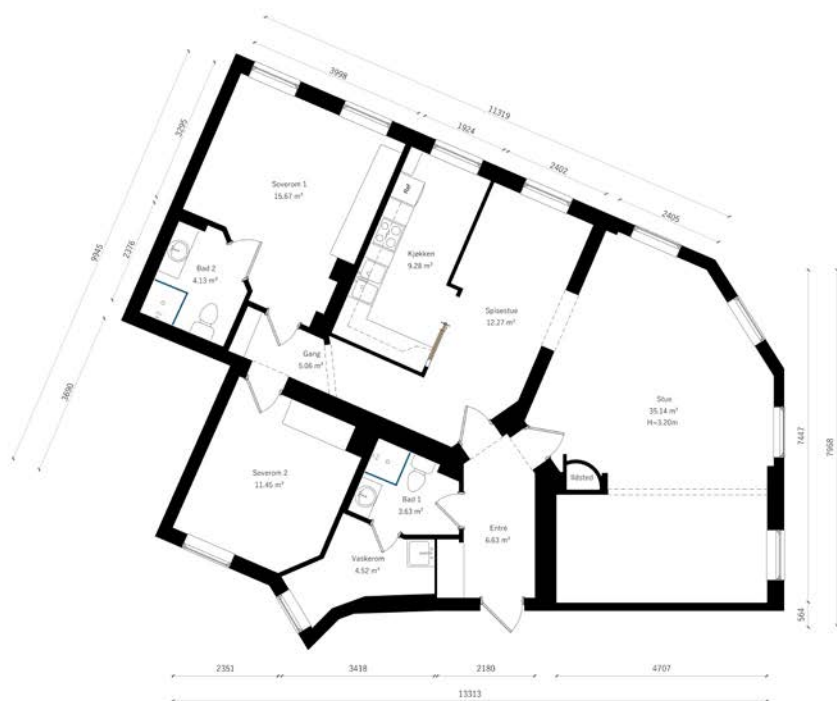












Professor Dahls Gate 21B

1.Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

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



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Professor Dahls gate 21B , 0353 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 298, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 22030-26038

Referansenummer: WK1537

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

leh@taksator.no

970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 1.etasje.
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Oppvarming via panelovner og peis.

Våtrom -> 1. Etasje -> Bad v/ soverom
Eldre baderom.
Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Våtrom -> 1. Etasje -> Bad v/ entré
Eldre baderom.
Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Våtrom -> 1. Etasje -> Vaskerom
Eldre vaskerom.
Våtrommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat og alder.
Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, komfyr m/topp og frittstående kjøleskap.

Vannførende rør i kobber.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

4-roms leilighet i 1.etasje:

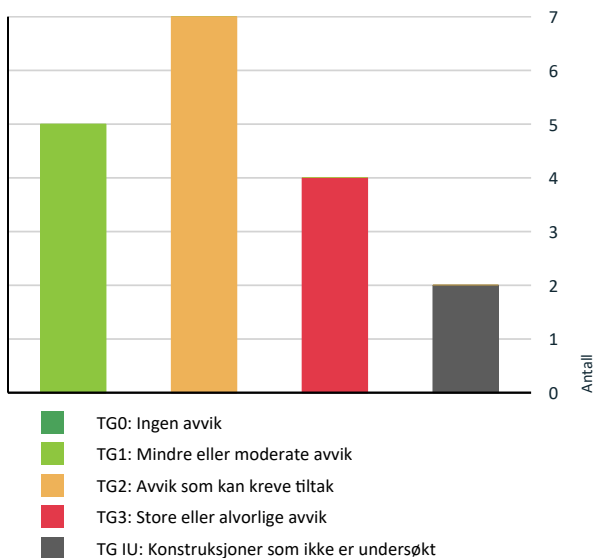
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til seksjoneringstegninger, datert 06.06.1995 (oversendt av megler) er det et mindre avvik i forhold dagens løsning.

Det er idag satt opp delevegg mellom spisestue og kjøkken.
Forholdet er ikke søknadspliktig.

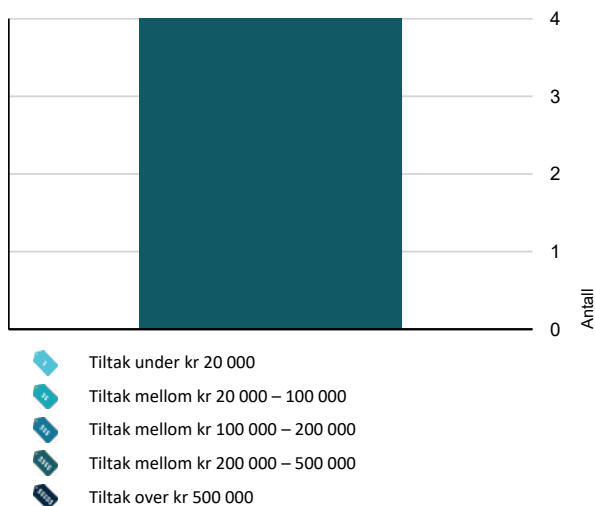
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringsstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringsstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av

Sammendrag av boligens tilstand

eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn revirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 1.etasje:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad v/ soverom > Generell** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad v/ entré > Generell** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad v/ soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

 Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 1.ETASJE:

**Byggeår**

1895

Anvendelse**Standard**

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass.

Vinduene er i følge opplysninger fra styreleder 1994.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering på befaringstidspunktet.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.

Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.

Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.

På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

! TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Døren er utstyrt med kikkehull og sikkerhetslås.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Bygård over 3 etasjer samt kjeller og loft.

Grunnmur og bærende konstruksjoner av natursteinsmur og teglstein.

Etasjeskiller av trekonstruksjon.

Utvendig fasade med tegl/murkonstruksjon og pussede malte flater.

Saltak i trekonstruksjon med tårnkonstruksjon utvendig tekket med takplater.

Støpt gulv mot grunn.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1895, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på baderommene og vaskerom.
Ellers parkett.

Vegger:

Flissatte vegger på baderommene.
Ellers glatte, malte veggflater og tapet.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,21 m.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.

Gulv har noe fargeforskjeller og stedvis bruksmerker.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Leiligheten fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.

Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i tre rom).

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gang utenfor kjøkken::

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 31 mm gjennom hele rommet.

Soverom:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet.

Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 25 mm gjennom hele rommet.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted i stuen.

Det er montert ildsikker plate foran/under.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 2 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og det ble registrert at flere subber mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Subbing mot karm medfører økt slitasje på dørblad, karm og beslag, og kan over tid føre til redusert funksjon og behov for hyppigere justering eller reparasjon. Forholdet kan også gi økt belastning på hengsler og låsekasse.

Tiltak:

Det anbefales justering av dører og hengsler for å sikre fri bevegelse uten kontakt mot karm. Beslag og festepunkter bør kontrolleres og etterstrammes ved behov.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

Generell

Eldre badrom.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og er sikret med metoder som er mangelfulle i følge dagens krav.

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Følgende er registrert:

- * Høydeforskjell mellom topp membran ved terskel og sluk tilfredsstiller ikke dagens krav.
- * Lokaltfall i dusjssonen tilfredsstiller ikke dagens krav.
- * Det er ikke syblig membran eller klemring i sluk.
- * Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- * Det er påvist bom (hulrom) under enkelte fliser.
- * Dør er plassert i våtsone.
- * Det er påvist sprekker flis(er).
- * Stedvis slitte flisfuger.
- * Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
- * Hvordan rørgjennomføringer i våtsone er utført er ukjent.
- * Det er påvist sveilemerker på innredning. Dør til innredning er skjevt montert som utløser "knepp" ved åpne/lukke.
- * Over halvparten av forventet levetid på membran og slukløsning er oversteget.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsone. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fukttinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

Tilstandsrapport

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg/naboleilighet, samt fast innredning (soner som ikke er egnet for hullboring).

Konsekvens:

Manglende hulltaking innebærer at konstruksjoner i våtsone ikke er kontrollert innvendig.
Skjulte fuktskader kan dermed ikke utelukkes.

Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet.

Ingen unormale verdier ble registrert.

Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

1. ETASJE > BAD V/ ENTRÉ

Generell

Eldre baderom.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og er sikret med metoder som er mangelfulle i følge dagens krav.

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsrapport

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Følgende er registrert:

- * Høydeforskjell mellom topp membran ved terskel og sluk tilfredsstiller ikke dagens krav.
- * Lokaltfall i dusjssonen tilfredsstiller ikke dagens krav.
- * Det er registrert svakt motfall utenfor dusjssonen.
- * Det er ikke syblig membran eller klemring i sluk.
- * Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- * Det er påvist bom (hulrom) under enkelte fliser.
- * Dør er plassert i våtsone.
- * Det er registrert "slipp" i fuger.
- * Stedvis slitte flisfuger.
- * Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
- * Hvordan rørgjennomføringer i våtsoner er utført er ukjent.
- * Sluk er adskilt fra øvrig gulv grunnet skinnekant (hindrer eventuell lekkasjevann og renne til sluk).
- * Over halvparten av forventet levetid på membran og slukløsning er oversteget.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gumming settes korrekt på plass.

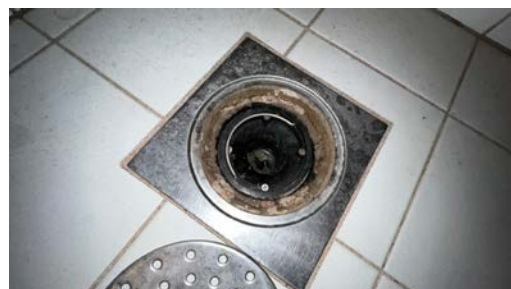
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD V/ ENTRÉ

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i dusjssonen, da tilstøtende konstruksjoner består av bærevegger i tegl samt mot annet våtrom. Disse konstruksjonene

Tilstandsrapport

vurderes ikke som egnet for destruktive undersøkelser uten risiko for skade på bærende bygningsdeler eller tilgrensende rom.

Som alternativ undersøkelsesmetode er det foretatt kontroll av relativ fuktighet via tilgjengelig inspeksjonsluke mot sjakt. Målingene som ble utført på befaringstidspunktet viste ingen avvikende eller unormale fuktverdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir et øyeblikksbilde av tilstanden på undersøkelsestidspunktet. Måleresultatene gir ingen garanti for at fukt- eller lekkasjeprosjekter ikke kan oppstå eller påvises på et senere tidspunkt, herunder som følge av endrede belastninger, slitasje eller skjulte forhold i konstruksjonen.

Vurdering av lekkasjerisiko må ses i sammenheng med baderommets alder, tekniske utførelse og generelle tilstand. I dette tilfellet fremstår baderommet som modent for oppgradering, noe som øker risikoen for fremtidige lekkasjer og følgeskader. Ved oppgradering vil det være naturlig å etablere ny tettesjiktløsning, oppdatere sluk og gjennomføringer samt tilpasse utførelsen til gjeldende tekniske forskrifter, noe som vil redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Tilstandsgrad gis på bakgrunn av tilfredstillende resultater av fuktsøket som ble gjennomført på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Eldre vaskerom.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.

Våtrommets konstruksjon er ikke kjent, og er sikret med metoder som er mangelfulle i følge dagens krav.

Det er heller ikke kjent om det er benyttet membran på våtsoner (bak servant).

Våtrommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Følgende er registrert:

- * Høydeforskjell mellom topp membran ved terskel og sluk tilfredsstiller ikke dagens krav.

- * Det er ikke syblig membran eller klemring i sluk.

- * Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- * Stedvis slitte flisfuger.

- * Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

- * Hvordan rørgjennomføringer i våtsoner er utført er ukjent.

- * Over halvparten av forventet levetid på membran og slukløsning er oversteget.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot annet våtrom (fliser/membran), samt fast innredning (soner som ikke er egnet for hullboring).

Konsekvens:

Manglende hulltaking innebærer at konstruksjoner i våtsone ikke er kontrollert innvendig.
Skjulte fuktskader kan dermed ikke utelukkes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat og alder.
Innredning med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin, komfyr m/topp og frittstående kjøleskap.

Komfyrvakt er montert.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil, for økt sikkerhet og redusert risiko for vannskader.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre svelling på enkelte deler av innredningen. Kjøkkenet har også høy alder.
Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter.
Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik ved denne kontrollen.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert. Felles rørføringer kan være i dårligere forfatning enn internt i leiligheten.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, tæring og lekkasjer i kobberrør. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales økt oppfølging og kontroll av innvendige vannledninger av kobber. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting til moderne rør-i-rør-løsning vurderes.



TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsrapport

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det anbefales økt oppfølging av avløpsanlegget, herunder jevnlig kontroll av tilgjengelige rørstrekk. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting av avløpsledningene vurderes.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon. Eventuelle svikt kan medføre vannskader og luktproblemer.

Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.

—

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Oppholdsrom skal ha tilluftventil, noe som er registrert at er mangelfullt i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiften avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneluft, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

—

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

Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

—

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Flertallet av panelovnene har høy alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Eldre ovner kan ha redusert termostatkonsjunksjon og dårligere reguleringsnøyaktighet, noe som kan føre til høyere strømforbruk og dårligere komfort. I tillegg oppfyller eldre ovner ofte ikke dagens sikkerhetskrav, og enkelte modeller kan mangle overopphetingsvern

Tiltak:

Vedlikehold/utskiftning må påberegnes.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap lokalisert i entré.

Automatsikringer.

10 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Boligen segles med fullmakt, og selger har derfor begrenset kunnskap om EL-anlegget.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Boligen segles med fullmakt, og selger har derfor begrenset kunnskap om EL-anlegget.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Boligen segles med fullmakt, og selger har derfor begrenset kunnskap om EL-anlegget.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Boligen segles med fullmakt, og selger har derfor begrenset kunnskap om EL-anlegget.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. 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 Det er registrert løse ledninger.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstatere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget .

Generell kommentar

Boligen segles med fullmakt, og selger har derfor begrenset/ingen kunnskap om EL-anlegget.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

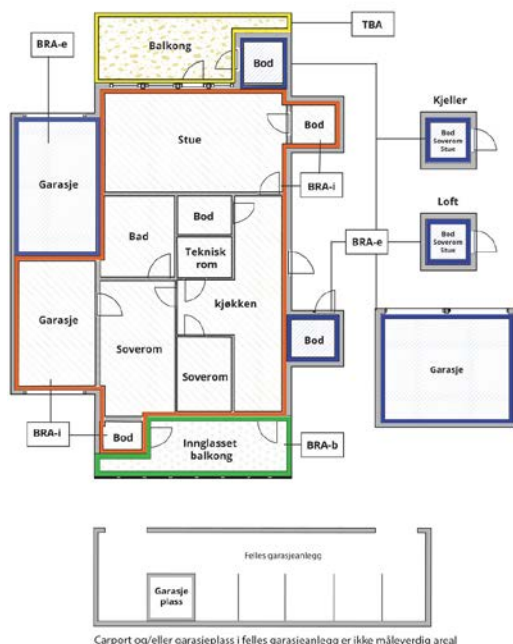
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass 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).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

4-roms leilighet i 1.etasje:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	119			119	
Kjeller (bod)		4		4	
SUM	119	4			
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré / gang, to stuer, to soverom, kjøkken, bad v/ soverom, bad v/ entré, vaskerom		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, to bad, to soverom, to stuer og kjøkken.

Arealet i boligen er utfordrende å måle på vanlig måte (håndhold laser), grunnet rominndeling og skjevheter. Det er derfor gjennomført 3D-laserskanning. 3D-laserskanning ble utført av Taksator AS. Arealet ble målt til 118,65 m².

Det er opplyst at det medfølger en stk bod i kjeller. Arealet ble målt til 4 m².

Arealene er målt innvendig. Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen. Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømming. Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I henhold til seksjonerings tegninger, datert 06.06.1995 (oversendt av megler) er det et mindre avvik i forhold dagens løsning. Det er idag satt opp delevegg mellom spisestue og kjøkken. Forholdet er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	298		4	665 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Professor Dahls gate 21B

Hjemmelshaver

Wold Sidsel Margrethe

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0102

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker/tradisjonelle bygårder.

Bygård over 3 etasjer samt kjeller og loft.

Grunnmur og bærende konstruksjoner av natursteinsmur og teglstein.

Etasjeskiller av trekonstruksjon.

Utvendig fasade med tegl/murkonstruksjon og pussede malte flater.

Saltak i trekonstruksjon med tårnkonstruksjon utvendig tekket med takplater.

Støpt gulv mot grunn.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.02.2026	Ikke oversendt - Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	02.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Stian Alexander Grann

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Professor Dahls Gate 21B

0353 Oslo

0301-214/298/0/4



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Kjøkkenet og spisestue var tidligere ett rom. Det er satt opp skillevegg mellom disse.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

**Gabrielsen & Partners Frogner AS**

E-post: richard.dante@aktiv.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Sameiet Professor Dahlsgt 21 B**

29.01.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.01.2026

Boligselskap: Sameiet Professor Dahlsgt 21 B
Organisasjonsnr: 876 288 192
Gnr./bnr: 214 / 298
Eier(e): Sidsel Margrethe Wold

Seksjonsnr: 4
Adresse: Professor Dahls gate 21B, 0353 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/profdahls21/
Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/profdahls21/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 79088218
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.398,— pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 25 231	kr 230

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Professor Dahls gate 21B

Den 4.juni kl. 19:00. Sted: Sandvik i 1. etasje.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Fullmakt

Sameiere kan gi fullmakt til andre - via e-post til styret eller skriftlig - dersom de ikke selv kan møte.

Leietakere kan delta i møtet, men uten stemmerett.

Til behandling foreligger:

Sak 1: Konstituering og valg av

Styrets innstilling: «Styreleder Anne Ma Birkeland velges til møteleder. Trine Dahl-Pettersen signerer protokoll sammen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.»

Sak 2: Styrets årsberetning 2024.

Styrets innstilling: «Styrets årsberetning angående foregående år tas til etterretning.»

Sak 3: Årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025.

Knut Magnussen har sett gjennom regnskapet og har ingen anmerkninger.

Styrets innstilling: «Regnskapet for 2024 og Knut Magnussen sin revisjon av dette godkjennes og resultatet overføres til egenkapital».

Sak 4: Styrehonorar

Styrets innstilling: «Sameiet godtgjør styret med kr. 28 000,- eksklusive arbeidsgiveravgift.

Fordelingen av styrehonoraret fastsettes av styret selv.»

SAK 5 Valg av styre for 2025-2027

En styreleder velges for 2 år

Anne Ma Svartdal Birkeland stiller til valg som styreleder

To styremedlemmer velges for 2 år.

Anny Spydslaug
Knut Magnussen

Forslag til vedtak: Styret godkjennes for 2 år.

Eventuelt

Andre saker som ikke er en direkte del av årsmøtet, kan tas opp her.

Vedlegg

Styrets årsberetning 2024
Regnskap 2024
Budsjett 2025

Protokollen blir sendt ut i etterkant av møtet.

SAMEIET PROFESSOR DAHL SG 21 B
ORG.NR. 876 288 192, KUNDENR. 2499

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	603 120	576 800	576 620	0
Andre inntekter		0	272 710	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		603 120	849 510	576 620	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-67 566	-57 116	-55 000	0
Styrehonorar	4	-28 000	-28 000	-28 000	0
Regnskapsførerhonorar		-31 350	-29 773	-30 000	0
Konsulenthonorar	5	-4 120	-6 275	-10 000	0
Drift og vedlikehold	6	-212 287	-309 818	-60 000	0
Forsikringer		-141 980	-130 899	-140 000	0
Kommunale avgifter	7	-172 664	-145 673	-150 000	0
Energi/fyring		-27 383	-31 047	-40 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-61 757	-58 943	-50 000	0
Andre driftskostnader	8	-5 929	-6 511	-10 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-753 035	-804 054	-573 000	0
DRIFTSRESULTAT		-149 915	45 456	3 620	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	16 953	15 973	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 953	15 973	0	0
ÅRSRESULTAT		-132 962	61 428	3 620	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	61 428		
Fra opptjent egenkapital		-132 962	0		

SAMEIET PROFESSOR DAHL SG 21 B
ORG.NR. 876 288 192, KUNDENR. 2499

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		168	185
Forskuddsbetalte kostnader		161 979	141 858
Andre kortsiktige fordringer		0	9 340
Driftskonto OBOS-banken		78 211	246 538
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 559
Sparekonto OBOS-banken		22 275	21 498
SUM OMLØPSMIDLER		262 633	421 978
SUM EIENDELER		262 633	421 978
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		244 510	377 472
SUM EGENKAPITAL		244 510	377 472
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	26 777
Leverandørgjeld		11 774	8 154
Skyldige offentlige avgifter	10	785	4 343
Annen kortsiktig gjeld	11	5 564	5 231
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 123	44 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		262 633	421 978
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Sameiet Professor Dahls 21 B

Anne Ma Birkeland

Bjørn Sandvik

Anny E. Spydslaug

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	552 904
Heis	50 216
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	603 120

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-44 517
Påløpte feriepenger	-5 565
Arbeidsgiveravgift	-8 144
Refusjon sykepenger	-9 340
SUM PERSONALKOSTNADER	-67 566

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 28 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 120
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-4 120
-----------------------------	---------------

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-180 721
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-5 858
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 487
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 712
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-5 179
--------------------------------	--------

Kostnader dugnader	-329
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-212 287
---------------------------------	-----------------

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-121 276
-----------------------	----------

Feieavgift	-3 536
------------	--------

Renovasjonsavgift	-47 852
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-172 664
-------------------------------	-----------------

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-698
-----------------------	------

Andre fremmede tjenester	-231
--------------------------	------

Andre kontorkostnader	-768
-----------------------	------

Kontingenter	-2 130
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 102
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 929
----------------------------------	---------------

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 577
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	777
------------------------------------	-----

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	252
---	-----

Kundeutbytte fra Gjensidige	14 347
-----------------------------	--------

SUM FINANSINNTEKTER	16 953
----------------------------	---------------

NOTE: 10**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-785
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-785
---	-------------

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 564
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 564
-----------------------------------	---------------

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

SAMEIET PROFESSOR DAHLSG 21 B 876288192 Norge

Signert med Norsk BankID

Undertegner

Returnert navn fra Norsk BankID: Anne Ma Svartdal Birkeland
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5994-4-3146969

Anne Ma Svartdal Birkeland
Styreleder
anne.ma.birkeland@outlook.com

21-05-2025 08:17:05 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.208.102.40

Signert med Norsk BankID

Undertegner

Returnert navn fra Norsk BankID: Anny Elisabeth Spydslaug
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1159744

Anny Elisabeth Spydslaug
Styremedlem
anny.spydslaug@gmail.no

21-05-2025 08:23:46 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 146.70.17.86

Signert med Norsk BankID

Undertegner

Returnert navn fra Norsk BankID: Bjørn Sandvik
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1138286

Bjørn Sandvik
sandvikbjrn@gmail.com

21-05-2025 11:20:50 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.208.101.152

Referat fra sameiermøte,

Sameiet Professor Dahls gate 21B

04. juni 2025 kl. 19.00

Sted: Hos Sandvik i 1. etasje.

Til stede: Inger og Bjørn Sandvik (1A), Frida Aamot (2A), Anne Ma og Olaf Birkeland (2B), Knut Magnussen (2C), Trine og Ronny Dahl-Pettersen (3A), Ida Wohrm (3B), Henriette Haavik (4A), Anne-Stine Talseth (4B), Anny Spydslaug og Steinar Danielsen (4C).

Totalt 9 av 14 stemmeberettigede var representert.

1. Konstituering

Følgende personer ble valgt som henholdsvis:

- Møteleder: Anne Ma Svartdal Birkeland
- Referent: Olaf Birkeland
- Medunderskrive protokoll: Trine Dahl-Pettersen
- Revisjon av kommende årsregnskap 2025: Knut Magnussen

2. Styrets årsberetning

Styrets årsberetning ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

3. Årsregnskap 2024, revisjon og budsjett 2025

Årsregnskap 2024, Knut Magnussen sin revisjon og budsjettforslaget for 2025 ble godkjent.

4. Styrehonorar

Det ble vedtatt et styrehonorar på kr. 28.000 for perioden frem til dette årsmøte. Fordelingen av styrehonoraret mellom styremedlemmene fastsettes av styret selv.

5. Valg av styre for 2025-2027

Knut Magnussen ble valgt inn i styret, og erstatter Bjørn Sandvik som trer ut. Anny Spydslaug ble gjenvalgt som styremedlem. Anne Ma Svartdal Birkeland ble gjenvalgt som styreleder. Alle er valgt for perioden 2025-2027.

6. Eventuelt

Det er ikke noe kjente umiddelbare større vedlikeholdsbehov. En del bad og varmtvannstanker er ikke oppdatert siden gårdens totalrenovering i 1994. Seksjonseiere som har gamle installasjoner bes følge ekstra godt med, og gjøre en vurdering om det er behov for fornying.

Oslo, 04. juni 2025



Trine Dahl-Pettersen
(medundertegner)



Anne Ma Svartdal Birkeland
(møteleder)

HÅNDBOK FOR PROFESSOR DAHLS GATE 21



Innholdsfortegnelse

Håndbok for Professor Dahls gate 21	1
Administrativ informasjon	4
Styret	4
Eiendomsinformasjon	4
Kontaktpersoner	4
Vaktmester	4
Forretningsfører	5
Årshjul	5
Januar-april:	5
Mai-juli:	5
September-desember:	5
Teknisk informasjon	5
Brannsikkerhet	5
Brannutstyr	6
Helse, miljø og sikkerhet (HMS)	7
Pipeløp	7
Ytterdører	7
Postkasseskilt	8
Ringeklokke	8
Nøkkelsystem iLOQ	8
Belysning i fellesarealer	8
Vann- og avløpsrør	8
Røranlegg	9
Stoppekraner i kjeller	9
Stoppekraner 1. etasje	10
Stoppekraner 2. etasje	10
Stoppekraner 3. etasje	11
Stoppekraner 4. etasje	11
Ventilasjon kjøkken	12
Ventilasjon våtrom	12
Ventilasjon boder	12
Ventilasjon kjeller	12
Uteareal	13
Snørydding	13

Trappevask	13
Vedlikeholdsansvar for brukere av takterrasser	14
Historisk vedlikehold av gården	14
Planlagt vedlikehold på sikt (innen 2030- 2033)	17
Vedlikeholdsansvar for den enkelte seksjonseier	17
Informasjon om leverandører	18
Dette er inkludert i felleskostnadene	18
Forsikring	18
TV og internett	18
Strømlleverandør til sameiets fellesarealer	19
Heis	19
Fasadeoppussing	19
Taktekking	19
OBOS Prosjekt	20
Vinduer/Balkongdører	20
Stillas	20
Malermesterfirma 2 mestere AS	20
NRC Gravco	20
Murer Ekspert As	20
Dørtelefonanlegg	20
Utvendige dører	21
Vinduer	22
Farger	22
Fasade	22
Trappeoppganger	23
Vedtekter	24
Husordensregler	29
Historisk bakgrunn	33

ADMINISTRATIV INFORMASJON

Styret

Styreleder	Anne Ma Svartdal Birkeland, mobil 92 61 15 36
Styremedlem	Bjørn Sandvik
Styremedlem	Anny Spydslaug

Eiendomsinformasjon

Gate / vei	Professor Dahls gate 21 B Eiendommen var opprinnelig kun tildelt 21 B, og finnes derfor med bare denne adressen i den del eldre registre. I senere tid er også 21 A tildelt denne eiendommen.
Postnummer	0353
Postadresse	Professor Dahls gate 21 A: Seksjon 1, 2, 5, 8, 11, 14 Professor Dahls gate 21 B: Resterende seksjoner
Kommune	Oslo
Organisasjonsnummer	876 288 192
Stiftelsesdato	23.10.1995
Brønnøysundregisteret	https://w2.brreg.no/enhet/sok/detalj.jsp?orgnr=876288192
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	298
Seksjonsnummer	1: Kontorseksjon K1 2: Leilighet kjeller K2 3-5: 1. etasje: 1A, 1B, 1C 6-8: 2. etasje: 2A, 2B, 2C 9-11: 3. etasje: 3A, 3B, 3C 12-14: 4. etasje: 4A, 3B, 3C
Boder	Seksjon 2 har innvendig bod (i seksjonen) Seksjon 3-14 har separate boder i kjeller. Felles sports- og sykkelbod i kjeller
Tekniske rom	Maskinrom for heis To kryploft (fellesareal), begge med adgang fra leilighet 4A.
Inkludert i fellesutgiftene	TV/internett, trappevask, vaktmester, kommunale avgifter, strøm til fellesanlegg og forsikring av bygget (Gjensidige Forsikring)

KONTAKTPERSONER

Vaktmester

Gilberto De Jesus Teixeira
Ansatt fra 1994
Mobil: 922 98 806

Forretningsfører

Solibo AS
Kontaktperson: Fredrik Simonsen
Forvaltningskonsulent
Telefon: 970 70 175
www.solibo.no

Fakturaadresse for sameiet:
Professor Dahls gate 21b
c/o Solibo AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Fakturaer sendes elektronisk via EHF til profdahlg21@ebilag.com.

ÅRSHJUL

Januar-april:

- OBOS beregner og sender ligningstall til myndighetene og eierne
- OBOS lager årsregnskapet
- Årsmøte (håndteres av styret)

Mai-juli:

- Dugnad og felles tilstandssjekk av gården.

September-desember:

- Lukke stengekran i kjelleren for utevann i bakgården.
- Styret lager budsjett for neste år

TEKNISK INFORMASJON

Brannsikkerhet

Det er felles brannalarm i gården. Det er varme- og/eller røykdetektorer i alle fellesarealer. Det er ikke batteribytte for detektorene i fellesanlegget, men et felles nøddriftsbatteri i alarmsentralen. Brannklokker er plassert i alle leilighetene og trappegangene. Fellesanlegget har også en varme- eller røykdetektor per seksjon. Detektoren er merket med et firesifret nummer. Denne vil ikke gi fullgod beskyttelse for de som er inne i seksjonen, men skal varsle resten av gården før en eventuell brann rekker å spre seg.

Er det brann i fellesområdet så vil de røde klokkene ringe. Er det brann/røyk fra en leilighet så vil det være en 3 min forsinkelse før alarmen slår ut slik at en kan rekke å slå av hvis det for eksempel er en pizza som er glemt i oven. Brannsentralen (boksen i trappoppgangen i B) blir sjekket årlig, mens detektorene sjekkes ved stikkprøver ikke nødvendigvis hvert vært år.

Hver seksjon må derfor ha egne forskriftsmessige røykvarslere, samt sørge for vedlikehold av disse. I tillegg må hver seksjon ha pålagte slukkemidler, dvs. brannslange eller brannslukningsapparat.

Sentralen er plassert i 1. etg. i oppgang A. Den er adresserbar, noe som betyr at den forteller brannmannskapet hvor i bygningen det brenner. Den er **ikke** tilkoblet brannvesenet. Ved en brann må en derfor ringe brannvesenet umiddelbart på nummer: 110 tilgjengelig 24 timer i døgnet, 7 dager i uken.

Ved brannalarm, skal alarmen **aldri** stoppes før det er konstatert med 100% sikkerhet at det er en falsk alarm. Dersom en er usikker, la alarmen ringe og kontakt brannvesenet umiddelbart. Instruksjoner for stans av alarm henger ved siden av alarmsentralen.

Rømningsveier i trapperom, i kjeller og på loft skal holdes ryddet. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander, barnevogner, sko og møbler i inngangssoner, trappeoppganger og på fellesarealer. Røyking på fellesarealer, loft og kjeller, er forbudt.

Honeywell Life Safety: Kundenummer: 643198

Sigrid M. Skar Berget / Lead Administrative
Assisstant
Servicekoordinator Service
Honeywell | Security and Fire
T: +47 32 24 48 00
nordic.service@honeywell.com
www.hls-nordic.com

Honeywell Life Safety AS
Postboks 263
1372 Asker, Norway
Bestilling av service:
P: 47 815 44 045
Nordic.service@honeywell.com

Brannutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

Det er i tillegg et internkontrollskjema som bør gjennomgås og fylles ut annethvert år. Det er beboer av seksjonen som skal fylle ut dette. Ved utleie, er eier av leiligheten ansvarlig for at beboer fyller ut denne og returnerer til styret.

Postkasseskilt

Alle navneskilt på postkassene skal være av samme format. Beboere må selv ordne med merking av postkassen. Skilt kan bestilles her: <https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004>

Ringeklokke

Styret ordner med navnelapp til ringeklokkene. Volum og ringetone kan stilles inn i hver leilighet.

Kontakt styret for å få bruksanvisning om nødvendig.

Leverandør: TCS TürControlSysteme AG (<http://www.tcsag.de>)

Montør: Kaba MøllerUndal AS (<http://www.kaba.no>)

Nøkkelsystem iLOQ

iLOQ låssystem er brukt i alle dører i fellesarealer, samt i de seksjonene som har koblet seg til systemet.

Servicesentralen Lås og Nøkkel AS

Neuberggaten 21, 0367 Oslo

Tel. 22606060

kontor@lasesmed.no

www.lasesmed.no

Belysning i fellesarealer

Vaktmester står for utskiftning av lyskilder ved behov. Meld fra til styret dersom det er en lampe som trenger bytte.

Lyskilder:

- Utelamper i bakgård: E27-sokkel, LED, ~470-800 lm
- Utelamper ved innganger: E27-sokkel, LED, klar pære med synlig «filament», ~800 lm
- Taklamper i kjøreport: G24d-1 kompaktlysrør, 2-stifts, 13W 827. (Sist byttet des. 2022)
- Taklampe ved postkasser 21B: G24d-1 kompaktlysrør, 2-stifts, 13W 827.
- Vegglamper i trappeoppgang: E27-sokkel, LED, ~470-800 lm
- Taklamper øverst trappeoppgang 21A: G24d-2 kompaktlysrør, 2-stifts, 18W 827
- Taklamper øverst trappeoppgang 21B: Junistar IsoSafe DimToWarm, LED (7watt)
- Taklamper kjellerboder: 36W lysrør, 120 cm, 2 stk. per taklampe
- Lamper inne i kjellerboder: E27-sokkel, LED, ~470-800 lm
- Heis: Lysrør 58W, 150 cm, 2 stk.

Vann- og avløpsrør

Stengekraner for vann finnes i kjelleretasjen, samt ett eller flere steder for hver seksjon. Stoppekran for hele gården er plassert i kjelleren, rett ved inngangsdør til bodene (grønt ratt). Denne skal kun benyttes ved lekkasjer eller varslet arbeid når stoppekranene i hver enkelt seksjon ikke er tilstrekkelig.

Rett over stengekranen er det en trykkreduksjonsventil med filter for inntaksvannet. Filteret er synlig gjennom et inspeksjonsvindu. Filteret må renses ved behov, men kun av kompetent personell etter å ha stengt av og tappet ned alt vann i gården.

Røranlegg

Stoppekranens plassering er vist på vedlagt plantegninger.

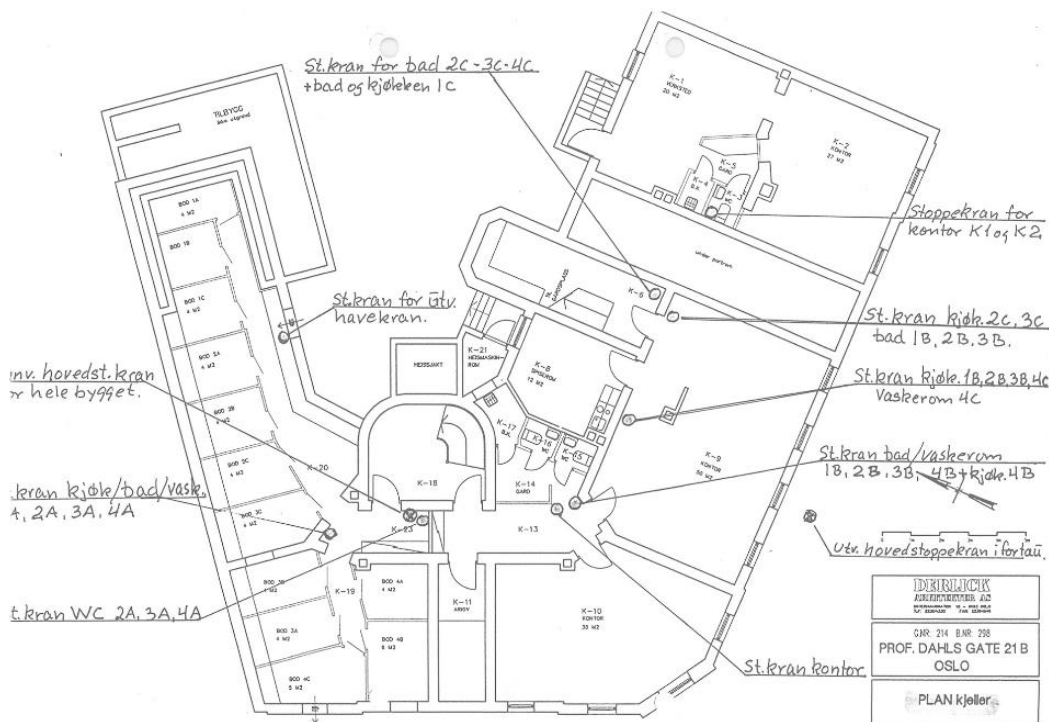
Hagevannkran for rengjøring / vedlikehold av utearealet er plassert på vegg under leilighet 1A. Om vinteren må stoppekranen på innsiden av vegg (i bodgangen) stenges, og utekranen åpnes helt for tømning.

Alle leilighetene er utstyrt med hver sin varmtvannsbereder. Opprinnelig plassering er som følger (kan være endret ved oppussing):

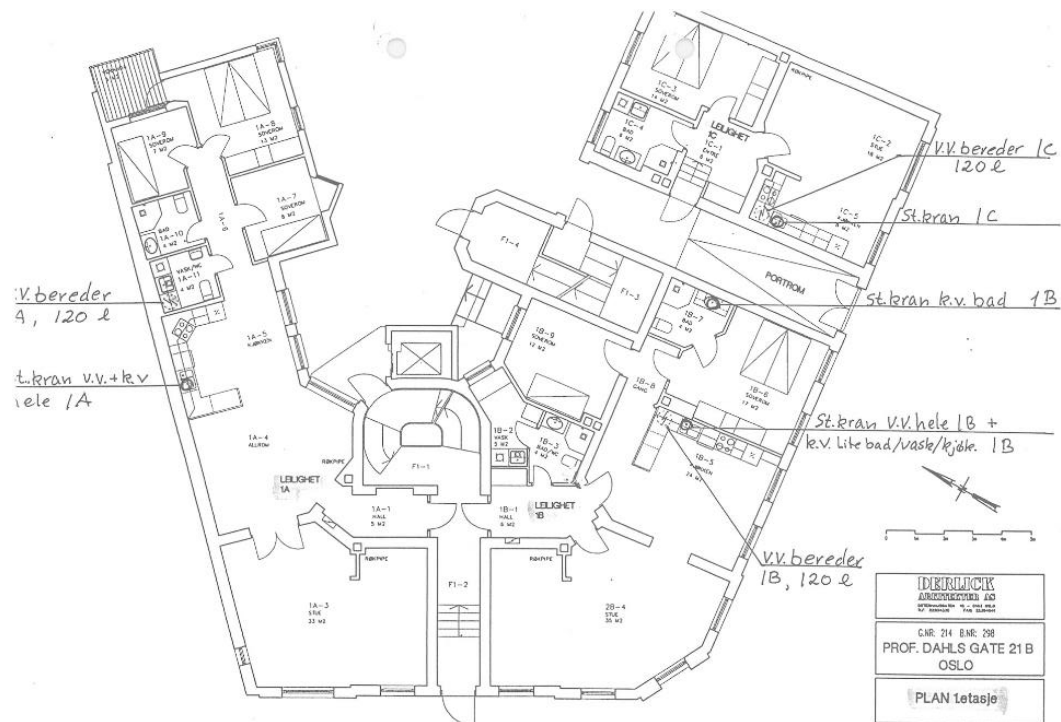
- I kjøkkenbenk: Leilighet 1C, 1B, 2B, 3B, 4C, 4B
- I vaskerommet: Leilighet 1A, 2C, 2A, 3C, 3A, 4A.

Overtrykksventilen som er plassert nederst på berederen bør kontrolleres én gang i året. Dette gjøres ved å skru opp ventilen til vannet strømmer ut, og skrues deretter igjen.

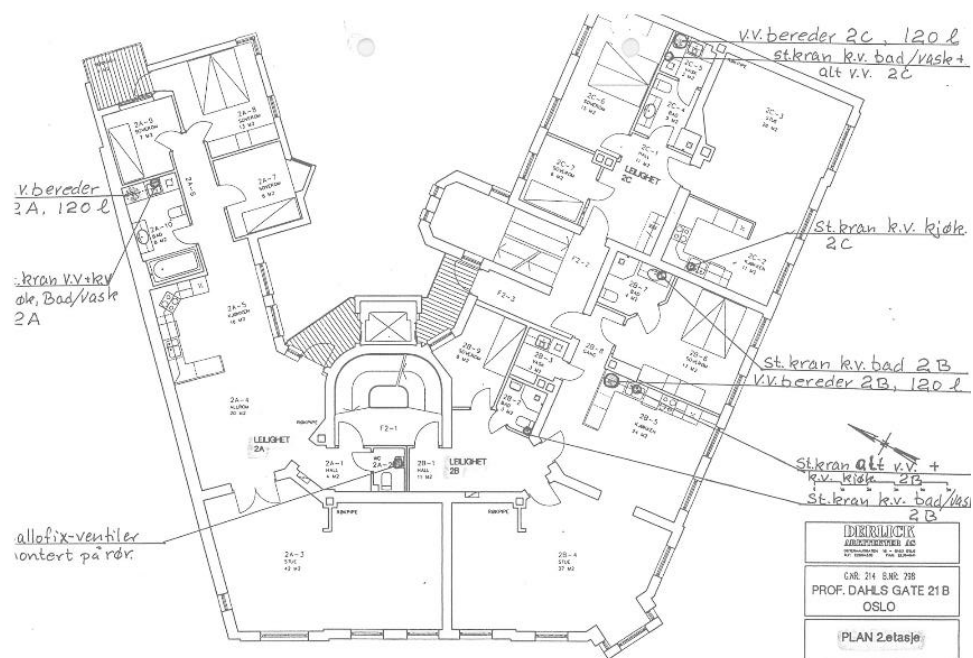
Stoppekraner i kjeller



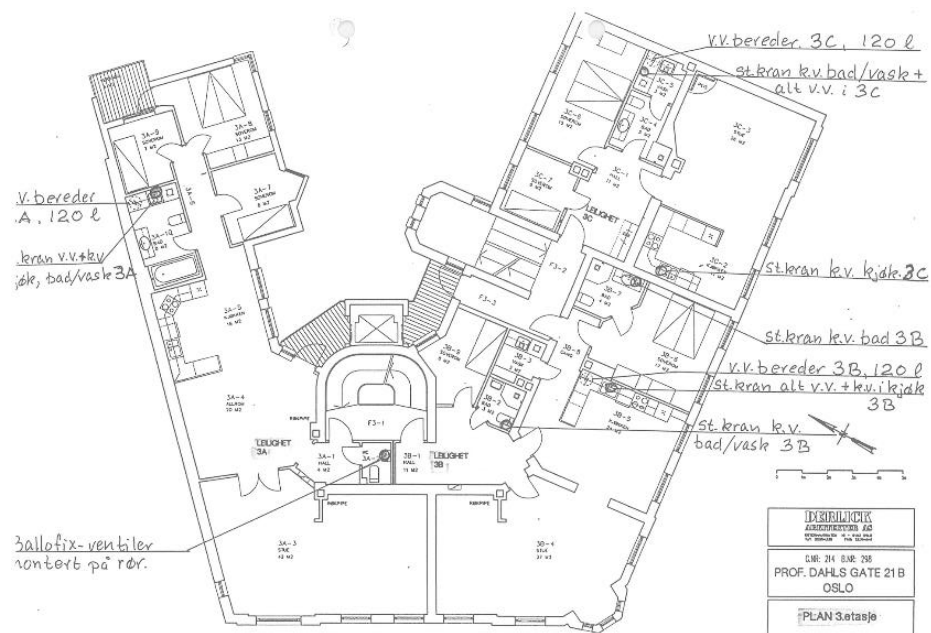
Stoppekraner 1. etasje



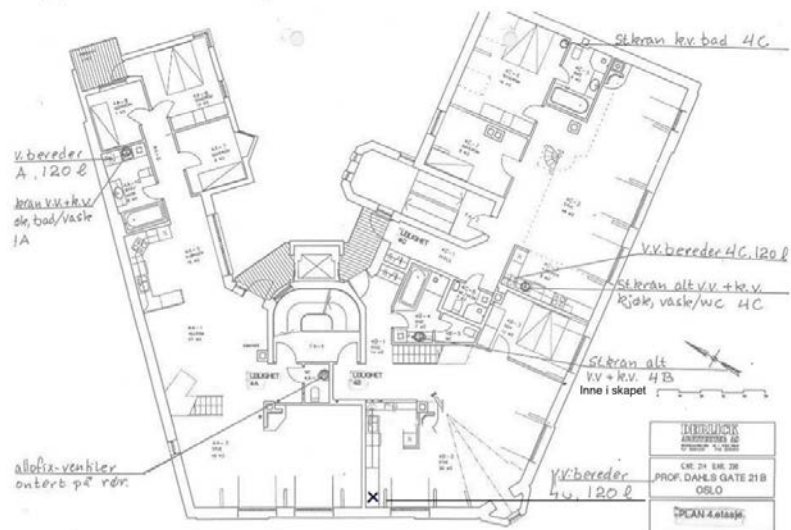
Stoppekraner 2. etasje



Stoppekraner 3. etasje



Stoppekraner 4. etasje



Ventilasjon kjøkken

Leilighetene B og C:

- Alle kjøkken har egen avtrekksvifte tilkoblet felles ventilasjonskanal med passiv avkastluft over taket.

Leilighetene A:

- Kjøkken i 1., 2., og 3. etg. har avtrekk over kokeplass fra vifte montert på loftet (adkomst via leilighet 4A). Kjøkkenventilatorer må derfor være tilpasset denne typen installasjon. Vanlige kjøkkenvifter kan ikke benyttes. Hastigheten på viften på loftet kan justeres ved behov via regulatoren på loftet (adkomst leilighet 4 A).

Ventilasjon våtrom

Våtrom ventileres via kanal over tak med naturlig avtrekk. Det er mulig å koble til egne vifter dersom dette skulle være ønskelig.

Ventilasjon boder

Bodene er ventilert med et enkelt avtrekkssystem. Luft blåses ut ved hjelp av en vifte montert i boden til leilighet 4C, og trekkes inn gjennom en rist i veggen vis a vis boden til leilighet 2A. Viften er en LHG kanalvifte type K160 XL. Viften skal gå kontinuerlig, men kan slås av i hovedsikringsskapet i teknisk rom.

Det er to luftavfuktere i bodarealene, en ved luftinntaket, og en ved utslagsvask

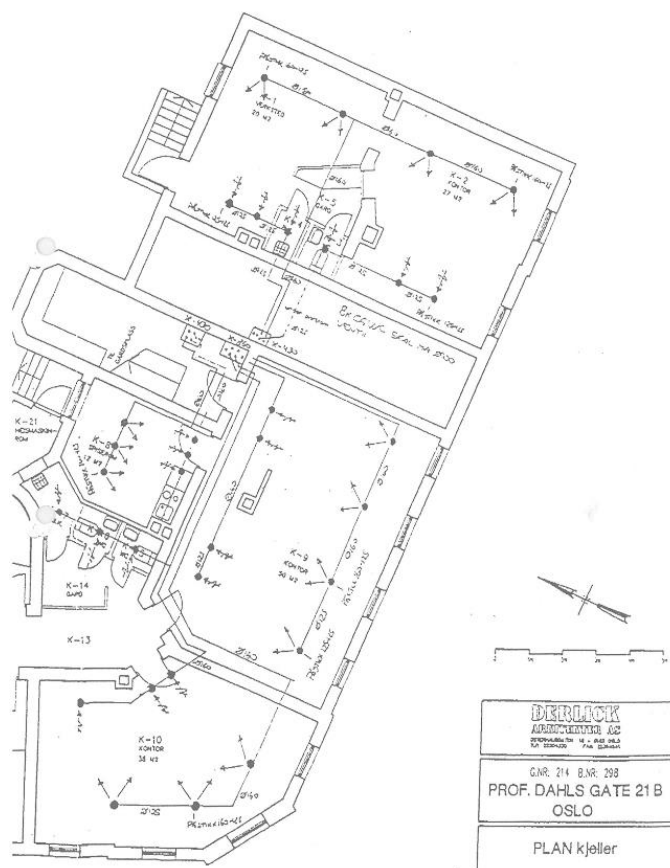
Ventilasjon kjeller

Kjellerseksjonene har eget ventilasjonsanlegg levert av:

BEAM Sentralstøvsuger A/S

Skuiveien 43

1313 Vøyenenga



Uteareal

Utearealene har blitt holdt i stand av Inger og Bjørn Sandvik etter eget ønske.

Snørydding

Manuell snørydding og strøing i indre gårdsrom blir utført av vaktmester eller ved akutt behov av beboerne selv. Snøbrøyting og strøing på fortau blir gjort av Oslo kommune. Styret oppfordrer beboerne til å bidra og medvirke til vedlikehold av utearealer og fellesarealer.

Trappevask

Trappevask er inntil videre satt bort til vaktmester. Husordensreglenes §13.1 kommer derfor ikke til anvendelse.

VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR BRUKERE AV TAKTERRASSER

Sommer

Spyles/høytrykkspyler etter behov.

Vinter

Snø og is fjernes langs ytterveggene, og det påses at vann ikke blir liggende oppdemmet mot veggene i smelteperiodene.

Vår/høst

Sluk rengjøres for løv og annet avfall.

HISTORISK VEDLIKEHOLD AV GÅRDEN

Bygården består av 4 etasjer, samt kjeller, som inneholder 13 leiligheter + 1 næring. Byggeår antas å være 1884. Bygningene ligger i et kvartal med tilsvarende bygninger. Bygningen er oppført i tegl med bærende konstruksjon i tegl og tre.

Gårdsrom: Grå betongheller 30x30 cm. Kantstein i grå granitt. Belegningsstein av Asak sirkelstein. Tuntre: Prydeple. Vedlikehold av gressplen: Kalkes og gjødsles hver vår, og i august. Anlegget er opparbeidet av: Terje Berntsen Herberg, Lyngstad gård 2030 Kløfta.

Totalrenovert 1994

Utført at Kvartalet AS. Gården ble seksjonert og solgt som eierseksjoner. Sameiet ble stiftet.

Før 2010

Rehabilitering av terrassen i 4A, så vidt jeg husker var det Tømrermester Jan Graaterud som gjennomførte rehabilitering av terrassen – antakelig før 2010. Rehabilitering ble betalt av Kvartalet AS og det var de som var Graateruds oppdragsgiver, sier Ingvar Aaberg i 4 A.

2011

Det ble oppdaget lekkasje inn på kryploftet over 4A. Det ble foreslått at Kvartalet ber Graatrud komme på befaring i og med at dette kan være følgeskade etter utbedringene for et par år siden. Så eier i 4A husker var det Tømrermester Jan Graaterud som gjennomførte rehabilitering av terrassen – antakelig før 2010. Rehabilitering ble betalt av Kvartalet AS og det var de som var Graateruds oppdragsgiver

2015

Brannteknisk

Egen brannteknisk gjennomgang av utført, ref OBRE sin tilsynskontroll. Branntetting av rørføringer i dekke i kjeller.

Fasaderenovering

Leverandør: Malercompagniet AS og siving. Knut Kløve AS, var engasjert for oppfølging av arbeidet. Det ble ferdigstilt nov 2015.

Dette ble gjort:

Rehabilitering av fasaden mot gatesiden og bakgård.

Fjerning av puss og påføring av ny puss og maling.

Puss på eldre del, nyere ble kun malt.

Arbeidet omfattet også maling av vinduer, samt diverse trekonstruksjoner.

Balkonger/terrasser/svalganger (gulv, tak og rekkverk) ble overflatebehandlet.

Vinduer, heisdører og terrassedører ble malt.

Utskifting av råteskader og overflatebehandling av trepanel.

Utskifting av brystninger under vinduer.

Arbeid med undersiden av balkonger med trekledning og eventuelt gulv.

Utskifting av glassbygggesten til brannteknisk godkjent løsning.

Renovering av tårnspir. Skifertaket på kuppelen var svært dårlig. Det medfører stor fare for vannlekkasje og at skiferstein smuldrer opp og løsnet og falt ned. En stor del av skiferen var i ferd med å gå i oppløsning.

Kontaktpersonen: Knut Kløve AS, telefon 95 11 82 95 e-post: knut.klove@knut.klove.no

Skifte av Velux takvinduene (2) på soverom i 4C.

Leverandør: Lars Mathisen, BM Fasader AS

Mobil 93008407 E-mail: Lars@bm-fasader.no

2020

Renovering av deler av tak.

Vanninntrengingen ble oppdaget i leilighet 4B den 26. februar 2018. Deretter i 4C. Renovering utført av City Takteking AS.

Skifte av trykkreduksjonsventil på hovedinntaket for vann i kjelleren.

Arbeidet ble utført av Stian Martinsen Brodahl (stian@martinsenbrodahl.no). PS: Den var sannsynligvis ikke sjekket på mange år og det medførte at det i noen leiligheter var svært dårlig trykk og nesten umulig å dusje. Ifølge rørlegger som utførte arbeidet burde filteret i denne ventilen sjekkes jevnlig – i alle fall annet hvert år. Stian Martinsen Brodahl, mobil 905 90 767.

2021

Ny balkongdør i 4B.

2022

Schindler har oppgradert heisalarmen fra 2G til 4G. Skifte kretskortet i heisalarmen og kjørt software oppgradering. Heisen er nå tilknyttet Schindler Service Senter 24 timer i døgnet (de kan berolige de som eventuelt blir sittende fast i heisen inntil teknikker ankommer). Nødtelefonen blir automatisk kontrollert for feil på linje eller utstyr.

Bytte av vinduer i 4 etg og deler av bakgård. Arbeidet ble utført av Takst & Vindu Spesialisten AS. Dette prosjektet gjelder utskifting av buede vinduer i 4A, 4B, 4C ut mot gaten og fire av vinduene ut mot bakgården for hver av leilighetene 1A, 2A, 3A og 4A. Konstruksjon: 2 lag glass, med en glassoppbygning som 4 + 20 G + ES10 med RW+Ctr på ca 33-34 dB. *(Med rett vedlikehold skal de holde i 40-50 år.)*

Tette terrassesluk i leiligheten 4C og 4B.

NRC Gravco måtte bore hull for å komme gjennom. Rørene er nå som godt som nye. Rørene var fylt med masse fra tidligere oppussing av takterrassene. Dette ville ha medført store lekkasjer i fremtiden. NRC Gravco, mobil 934 66 116

Bytte av høyttaler i utetablå på ringeklokke oppgang 21A.

Demontert, levert utetablå hos Qualitronic for reparasjon.

Arbeidet ble utført av Lysmester'n AS (lysmestern@lysmestern.no).

Bytte av taklamper/downlight i trappeoppgang B. 4 etasje.

To stykk 250mm rehab ring matt-hvit

To stykk Junistar isosafe dimtowarm matt-hvit 6w LED 2000-2800k

Arbeidet ble utført av Lysmester'n AS (lysmestern@lysmestern.no).

Renset filter i trykkreduksjonsventil på hovedinntaket for vann i kjelleren. Arbeidet ble utført av Stian Martinsen Brodahl (stian@martinsenbrodahl.no) mobil 905 90 767.

Feste løse fliser på takterrassen av 4A. Utført av Rami / Murer Ekspert As i mai.

2023

I oktober ble det gjort **utbedring rundt vinduer ved utgangen til takterrassen i 4A.** Det ble byttet glasslister og morkne karmen. Ved å gjøre det slik bør disse vinduene holde i minst i 5 år til.

2024

Heisalarmen ble oppgradert fra 2G til Telenor sitt Safeline SL6+ 4G alarmnett den 31. januar. Det ble satt inn eget sim-kort i heisalarmen. Nummeret i heisen er: **58 00 16 48 76 04 (4G)**
Alarmen har en forventet levetid på 10-15 år, før Telenor skal kjøre nettoppgradering neste gang.

I desember 2023 dukket det opp et behov for **utskifting av ytterdøren (brannndør) i seksjon K2/kjellerleiligheten**. Den ble levert og montert april 2024. Terskel ble hevet, for å få døren opp fra eventuell fuktighet på bakken utenfor. Jobben ble gjort at Takst&Vindu ved Kim Nordvang.

Fjerne morkne planker på takterrassen til både 4B og 4C. Lagt nye flisheller kun hos 4C. Flisene er lagt opp på de gamle. De har brukt et nytt system; [flisheller](#). Flishellene kan gjenbrukes når vi skal legge ny membran om noen år. Jobben ble gjort at Takst&Vindu ved Kim Nordvang

Skifte ventilasjonsvifte i kjelleren (står i boden til 4C).

Jobben ble gjort av Lysmester'n AS ved Ronny Dahl-Pettersen. Mobil:92444968 www.Lysmestern.no

2025

Byttet låsebeslaget på postkassene i oppgang 21A. Utført av Servicesentralen Lås og Nøkkel.

I forbindelse med service fra Heiskompaniet ble det oppdaget at det var mye luft i hydraulikk systemet, som gjorde at heisen gynget endel under kjøring i toppen av sjakten. Det ble også bemerket store sprekker i maling i sjaktgruve, og vann i maskinrom.

Heiskompaniet: Tømme hydraulikksystem for luft. Skrape bort gammel maling i gruve og male på nytt. Vaske og tørke bort vann og møkk på maskinrom, holde under oppsyn og følge opp om det bør utbedres mer

I forbindelse med årlig sjekk av brannvarslingsanlegget ble vi informert om at det er ingen styring for heis ved utløst brannalarm. Når det gjelder brannsignalet er det krav etter norsk heisstandard at heisen skal kjøre automatisk ned og parkere, slik at ingen kan bli sittende fast i heisen ved en eventuell brann. Ronny Pettersen fra [lysmestern](http://www.lysmestern.no) drar en kabel til heisstyringen og Heiskompaniet tar seg av programmering av brannkjøring. Arbeidet utføres i november.

Planlagt vedlikehold på sikt (innen 2030- 2033)

- Oppussing av oppgangene. Elektronikk og maling.
- Ny membran på takterrassen til 4B og 4C. 4B fikk nye fliser i oktober 2024, de brukes på nytt. 4C må ha nye fliser.
- Bytte resterende vinduer
- Fasade
- Deler av taket om nødvendig.

Vedlikeholdsansvar for den enkelte seksjonseier

Vedlikeholdsansvar er beskrevet i vedtekter og husordensregler.

INFORMASJON OM LEVERANDØRER

Dette er inkludert i felleskostnadene.

TV og internett, trappevask, vaktmester, kommunale avgifter, strøm til fellesanlegg og forsikring av bygget (Gjensidige Forsikring).

Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring med forsikringsnummer: 79088218. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlig verdiøkninger på bygninger, for eksempel ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessig forandringer den enkelte seksjonseier gjør inn i boligen. Egenandel pr. skade utgjør kr 10 000,-

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.
Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

TV og internett

Selskapet har kollektiv avtale om digital-TV/internett fra Telia (tidl. Get). Telia lever nødvendig utstyr. Ved beboerskifte er en selv ansvarlig for at dette utstyret leveres tilbake til Telia. Sameiets kundennummer er 90993193.

Hver seksjon kan velge ett av følgende alternativer, dekket av felleskostnadene:

- 1. TV og internett:**
 - TV og strømming med 30 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold
 - 1 stk. TV box Mikro
 - Internetthastighet 50 Mbps
 - Trådløs internettruter
- 2. Kun internett:**
 - Internetthastighet 500 Mbps
 - Trådløs internettruter
- 3. Kun TV:**
 - TV med 110 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold
 - 1 stk. TV box Mikro

Hver enkelt seksjon kan for egen regning kjøpe ytterligere tjenester fra Telia.

Kontaktinformasjon for Telia:

Chat <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/>

E-post <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/kontakt skjema/>

Hjemmeside: <https://www.telia.no/kundeservice/>

Min Side: <https://www.telia.no/minside/hjem>

Nærmeste Telia-butikk/servicesenter: Bogstadveien 15B

Håndbok for Professor Dahls gate 21 – versjon 04.06.2025

Strømlleverandør til sameiets fellesarealer

Abonnement: Fortum Aktiv Bedrift. Kundenummer: 5651788

Heis

Heiskompaniet AS

Line Anette Hansen

Service Coordinator

Trollåsveien 8, 1414 Trollåsen

Phone: [+47 481 44 481](tel:+4748144481)

Mobile: [+47 480 26 282](tel:+4748026282)

line@heiskompaniet.no

www.heiskompaniet.no

Kundenummer: 10520

Fakturaspørsmål, ta kontakt med Merethe@heiskompaniet.no

Reparasjon av heisen, ring 481 44 481

Priser på utbedringer eller anbefaling av løsning og tiltak for heisen ta kontakt med:

loyd@heiskompaniet.no / benjamin@heiskompaniet.no

Andre spørsmål ta kontakt med: post@heiskompaniet.no / line@heiskompaniet.no

Fasadeoppussing

Malercompagniet Oslo AS.

Dagligleder/ Malermester: Tom Rindal.

Mobil: 90 85 42 20

E-post: tom@malercompagniet.no

Kjelsåsveien 132, 0491 Oslo

PB, 195, Kjelsås, 0411 Oslo

<https://malercompagniet.no>

Taktekking

City Taktekking A/S

Ved Ken-Robert Figenschou

Daglig leder/blikkenslagermester

Tlf: 97001547/22670294

ken-robert@citytakteking.no

post@citytakteking.no

www.citytakteking.no

OBOS Prosjekt

Prosjektleder takprosjekt:

Steffen Røgeberg.

Mobil: 90 75 49 73

E-post: steffen.rogeberg@obos.no

Vinduer/Balkongdører

Takst & Vindu Spesialisten AS

Daglig Leder/ tømrermester & BMTF-Takstmann: Kim Nordvang

Mobil: 93 49 46 67. E-post: kim@takstogvindu.no

<http://www.takstogvindu.no>

Stillas

Bygg Stillas AS ved Donatas Knizikevicius

Tlf. 22 07 07 20

www.byggstillas.no

Malermesterfirma 2 mestere AS

Drives av Frank Dahlstrøm og Hatif Abazi.

Malte vinduer fra 3 etasje og ned til kjeller våren 2022

Mobil: 992 06 400. E-post: post@2mestereas.no

<https://www.facebook.com/Malermesterfirmatomestere/>

NRC Gravco

Fikser tette rør og avløp. Fikset leiligheten 4C og 4B i mai 2022

Tlf. Tlf. 08240

E-post: post@gravco@nrcgroup.no

<https://nrc-gravco.no>

Murer Ekspert As

Kontaktperson: Rami Luku.

E-post: luku@murerekspert.no

Dørtelefonanlegg

Qualitronic AS

Odd Jubel-Andersen & Co

Type: VC-K Hvit

Apparatet rengjøres med fuktig klut og vanlig rengjøringsmiddel.

Utvendig ringetablå er av fabrikat AIP HONE, type TSL 4/2.

Transformator til anlegget er montert i tek.rom K23. Ref. kjerllerplan under punkt 7.19 Elektroanlegg.

Håndbok for Professor Dahls gate 21 – versjon 04.06.2025

Side 20

Utvendige dører

Mot Majorstuveien (1994-)

Leverandør: Johs. Rasmussen Arneberg AS, v/Per Ivar Lismoen.

Produkt: BNS / Nor – Dan <https://www.nordan.no>

Ny utvendig dør mot Majorstuen (2015-)

Leverandør: Jømna Brug As

<http://www.jomna.no>

Produkt: Jømna, elementdør i kompaktlaminat med glass

Montert av: Lohne Lauritzen Vedlikehold AS

<https://ll.no>

Smijernsport mot Prof. Dahls gate (1994-)

Leverandør: Gjerdesenteret AS

P.b. 199, 1415 Oppegård

Tlf: 66 99 47 77

Dører i portrommet, kontorene og til/fra heisen. (1994-)

Leverandør: Sentrum Bygg AS

<https://www.sentrumbygg.no>

Type: Swedoor, Røst 858, farge hvit NCS 0502Y

Låskasse: Abloi 4865

Innvendige dører (1994-)

Entredører til leilighetene

Leverandør: Sentrum Bygg AS

<https://www.sentrumbygg.no>

Type: Swedoor, speilfrest på begge sider m/tre felter.

Fargekode: Hvit NCS 0502Y

Brannkasse: B30

Lydreduksjon: 35 dB

Låskasse: Trio Ving 5116

Dørvrider: Nor messing no. 61

Innerdører i leilighetene (1994-)

Leverandør: Sentrum Bygg AS

<https://www.sentrumbygg.no>

Type: Swedoor, Åse m/tre speil.

Fargekode: Hvit NCS 0502Y

Låskasse: ASSA 2014

Dørvrider: Messing. No 100

Vinduer

Fasadevinduer (1994-)

Glass: 4 – 20 – LE 4

Lydreduksjon: Mot Majorstuveien – dB 33

Lydreduksjon: Mot Prof. Dahls gate – dB 27

U-verdi: 1,72 W/m²K

Sikkerhet 1: Glass limes 10x10 cm i hvert hjørne

Sikkerhet 2: Glasslister har enveisskruer.

Ventiler: Biobe 40 hvit

Leverandør: Johs. Rasmussen Arneberg AS

Produkt: Nor – Dan <https://www.nordan.no>

Takvindu i 4C (2015-)

Velux takvindu på soverom.

Leverandør: Lars Mathisen, BM Fasader AS

Mobil 93008407 E-mail: Lars@bm-fasader.no

FARGER

Fasade

Vegg:

- Fargekode lysegul maling: NCS 2428-Y15R (1994-2015)
- Fargekode lysegul maling: Nordsjø 1057 «Moon forever» (antatt tilnærmet NCS 1010-Y15R) (2015-)

Vindu ut mot Professor Dahls gate og Majorstuveien

- Fargekode dypgrønn maling: NCS 7020-G30Y (1994-2015)
- Fargekode mellomgrå maling: S7000-N (2015-)

Vindu ut mot bakgård

- Fargekode eggehvitt maling: NCS 0502-Y (1994-)
- Fargekode mellomgrå maling: S7000-N (2015-)
- **Fargekode bomullshvitt maling: NCS S0502-Y (2022-) for vinduer byttet i 2022**

Terrassevegg kun i 4 etasje

- Fargekode eggehvitt maling: NCS 0502-Y (1994-)

Vindu/balkongdør innvendig:

- Fargekode eggehvitt maling: NCS 0502-Y(1994-)
- Fargekode bomullshvitt maling NCS S0502-Y

Balkongrekkverk stål:

- Fargekode dypgrønn maling: NCS 7020-G30Y (1994-2015)
- Fargekode mellomgrå maling: S7000-N (2015-)

Heisdør:

- Fargekode dypgrønn maling: NCS 7020-G30Y (1994-2015)
- Fargekode mellomgrå maling: S7000-N (2015-)

Ytterdører ut-/innvendig:

- Fargekode dypgrønn maling: NCS 7020-G30Y (1994-2015)
- Fargekode mellomgrå maling: S7000-N (2015-)
- Gitterport: Sort Bengalakk

Trappeoppganger

- Vaskesokkel: Fargekode lysgrå: S5000-N (1994-)
- Nedre del av vegg: Fargekode lyserosa: NCS 1010-Y60R (1994-)
- Murlist, håndløper og gerikter: Fargekode brunrød: NCS 5030-Y90R (1994-)
- Vegger og tak ellers: Fargekode eggehvit maling: NCS 0502-Y (1994-)
- Dør leilighet utvendig - mot trapperom: Fargekode eggehvit maling: NCS 0502-Y (1994-)
- Dør leilighet innvendig - mot leilighet: Fargekode eggehvit maling: NCS 0502-Y (1994-)
- Vindu i trapperom: Fargekode eggehvit maling: NCS 0502-Y (1994-)
- Rekkverk oppgang A (treverk): Fargekode lyserosa: NCS 1010-Y60R (1994-)
- Rekkverk oppgang B (jern): Fargekode lysgrå: S5000-N (1994-)
- Gulvbelegg: Vinylbelegg (gråmelert) Prestige 1620 (1994-)
- Mellomtrapp ved postkasser oppgang A: Terrazzo
- Postkasser: Leverandør: Sandberg AS. Fargekode: RAL9010

VEDTEKTER

Sist revidert: Ekstraordinært årsmøte 20. desember 2021

VEDTEKTER FOR SAMEIET PROF. DAHLS GATE 21B – OSLO

§ 1 – Innledning

- 1.1 Sameiet Prof. Dahls gate 21B, gnr. 214, bnr. 298 består av 14 seksjoner, fordelt på 1 nærings- og 13 boligseksjoner.
- 1.2 Hver enkelt sameier har ved kjøp av sin seksjon akseptert disse vedtekter, som inngår som en integrert del av enhver fremtidig overtakelsesavtale vedrørende seksjonen.
- 1.3 Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.
- 1.4 For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2 – Formål

- 2.1 Sameiets formål er å sikre sameiernes økonomiske og sosiale fellesinteresser gjennom administrasjon, vedlikehold og drift av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg.

§ 3 – Rettslig råderett

- 3.1 Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.
- 3.2 Råderetten inkluderer retten til salg, pantsettelse og utleie. Salg og utleie skal meddeles styret for registrering.
- 3.3 Korttidsutleie utover 60 døgn i året er ikke tillatt.

§ 4 – Fysisk råderett

- 4.1 Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
- 4.2 Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommende regning.
- 4.3 Sameierne plikter å overholde husordensregler vedtatt av årsmøtet.

- 4.4 Endringer av seksjonene, utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden, kan kun foretas med styrets skriftlige godkjenning. Nektelse kan ikke skje uten saklig grunn.
- 4.5 Bodene i fellesarealet i kjeller er fordelt på boligseksjonene 3 til 14 med 1- én bod pr seksjon og merket seksjonens leilighetsnummer (1A, 1B osv.). Seksjonseierne har evigvarende vederlagsfri disposisjonsrett til disse boder som inngår som del av oppdelingsbegjæringen. Seksjon 14 har i tillegg disposisjonsrett til bod på trappeavsats mellom 3. og 4. etasje.
- 4.6 Seksjon 12, 13 og 14 har evigvarende disposisjonsrett over takterrasser A, B og C i nevnte rekkefølge og plikter å holde disse i til enhver tid i godt vedlikeholdt stand som utgjør den avtalte leie til sameiet. I denne vedlikeholdsplikten inngår det å holde terrassene fri for snø, løv og lignende, samt sikre fri drenering gjennom sluk Sameiets styre har med skjellig grunn rett til å kontrollere denne vedlikeholdsplikt.

§ 5 – Fellesutgifter

- 5.1 Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter en fordelingsnøkkel basert på summen av tellerne i sameiebrøkene. Eierne av seksjonene 1, 2, 3, 4 og 5 skal ikke bære andel av kostnaden til service, drift og vedlikehold av heisen. Likeledes har heller ikke seksjonene 1, 2, 3, 4 og 5 krav på eventuelle overskudd og eller tilbakebetalinger av denne delen av felleskostnadene.
- 5.2 Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn sameiebrøken tilsier.
- 5.3 Fellesutgiftene innbetales forskuddsvis med like store beløp innen den 1. i hvert års kvartal.

§ 6 – Sameiernes ansvar

- 6.1 For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.
- 6.2 Sameierne har hver for seg ansvar for alt vedlikehold av de arealer og anlegg de har eksklusiv bruksrett til, herunder rør, ventilasjon og vinduer.
- 6.3 Den sameierne gir fullmakt til, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det foretas rimelig hensyn til vedkommende sameier.
- 6.4 Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen. Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier
- 6.5 Spesielt for næringslokalene gjelder at disse ikke må benyttes på en måte som forårsaker støy, lukt, røyk og sjenerende persontrafikk. All bruk av lokalene utover normal kontorbruk og -tid, skal godkjennes av styret. All overdragelse av disse skal meddeles styret før overdragelse finner sted.
- 6.6 Dersom det oppstår bygningsskade, for eksempel vann- eller brannskade, er seksjonseier der skaden oppstod ansvarlig for å betale eventuelle egenandeler som påløper i et

forsikringsoppgjør. Dette gjelder også dersom det er følgeskader på andre seksjoner eller fellesarealer. Dersom forsikringsoppgjøret avkortes, er seksjonseier der skaden oppstod også ansvarlig for det avkortede beløp. Alle skadeerstatningskrav skal primært rettes mot seksjonseiers egen innboforsikring. Sameiets forsikring kan sekundært benyttes, og kun ved å melde skaden til sameiets styre. Ved skader som oppstår i fellesarealer, er sameiet ansvarlig for å dekke egenandelen.

§ 7 – Årsmøte

- 7.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.
- 7.2 Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- 7.3 Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning.
- 7.4 Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 7.5 For at saker som krever 2/3 flertall eller mer i henhold til Eierseksjonsloven skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.
- 7.6 Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 7.7 I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- 7.8 Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
- 7.9 Det ordinære årsmøtet skal:
 - 1. Behandle årsrapporten fra styret
 - 2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
 - 3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen
 - 4. Foreta valg av styre
 - 5. Velge en person til å revidere regnskapet
- 7.10 Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.
- 7.11 Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.
- 7.12 Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

- 7.13 Sameierne vedtar årsbudsjett, herunder de fellesutgifter som skal betales.
- 7.14 Det ligger til årsmøtet å vedta ordensregler.
- 7.15 For at årsmøtet skal være beslutningsdyktig, må minst 5 sameiere være representert. Er møtet ikke beslutningsdyktig, skal nytt møte innkalles. Dette møtet vil være beslutningsdyktig uansett antall sameiere representert.
- 7.16 Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre Eierseksjonsloven angir annet.
- 7.17 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 8 – Styret

- 8.1 Styret velges av årsmøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.
- 8.2 Styret skal bestå av 3 – 5 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder.
- 8.3 Styremedlem tjenestegjør i to år og hele styret skal dersom mulig ikke skiftes samtidig.
- 8.4 Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
- 8.5 Medlemmenes godtgjørelse fastsettes etterskuddsvis av årsmøtet.
- 8.6 Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 8.7 Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- 8.8 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
- 8.9 Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at disse oppfyller sine plikter.
- 8.10 Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- 8.11 Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.
- 8.12 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
- 8.13 Styret kan vedta kostnadsbasert administrasjonsgebyr som påløper ved beboerskifte.

§ 9 – Panterett

- 9.1 Til sikkerhet for seksjonseiernes og deres etterfølgeres løpende forpliktelser overfor sameiet, har sameiet panterett med kr. 20.000, - i hver seksjon. Panteretten skal til enhver tid ha prioritet innenfor 80% av seksjonens lånetakst.

HUSORDENSREGLER

Sist revidert: Årsmøtet, 4. april 2018

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET PROF. DAHLS GATE 21B Jfr. vedtektenes §4.3

1. INNLEDNING:

- 1.1 For at beboerne skal sikres ro og orden, er enhver sameier og beboer ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden respekteres.
- 1.2 Hovedregelen er at beboerne ikke må opptre eller benytte leilighetene, balkongene eller sameiets rom og arealer på en måte som generer eller forringer gårdens verdi eller utseende.
- 1.3 Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse i henhold til §6.4 i sameiets vedtekter.

2. FELLESAREAL:

- 2.1 Bakgård, inngangspartier, trapper, gangbroer til heis og korridorer må bare benyttes slik at disse arealer ikke forringes eller sameierne forstyrres.
- 2.2 Alle inngangsdører og bakgårdsporten skal til enhver tid være låst.
- 2.3 Det er forbudt å røke i gårdens fellesarealer.
- 2.4 Det er likeledes forbudt å hensette gjenstander i alle fellesareal. Alle slike hensatte gjenstander vil bli fjernet uten varsel for den enkelte beboers bekostning.
- 2.5 Det er forbudt å parkere i bakgården.
- 2.6 Tøking av tøy og risting av tepper i bakgården kan bare skje på hverdager.
- 2.7 Den som ev. åpner noen av vinduene i trappeoppgangen, er ansvarlig for at disse festes med vinduskroken.
- 2.8 Det er strengt forbudt å legge ut fuglemat, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.
- 2.9 Sykler plasseres på plass anvist av styret.
- 2.10 Det er strengt forbudt med bruk av fakler/levende lys i sameiets fellesareal uten tilsyn.

3. FASADE:

- 3.1 Det er forbudt for den enkelte sameier å foreta seg noe som kan endre eller forringe gårdens fasade, oppsetting av skilt, antenner eller flaggstenger.

4. BALKONGER:

- 4.1 Det må ikke henges eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.
- 4.2 Beboerne plikter å holde balkongene frie for is og snø om vinteren.
- 4.3 Intet må kastes ned fra balkongene.
- 4.4 Tepper og tøy må ikke ristes fra balkongene og vinduer.

5. INDRE VEDLIKEHOLD:

- 5.1 Sameierne plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold av den enkelte seksjon.
- 5.2 Vedlikehold omfatter bl.a.:
 - Alt elektrisk opplegg fra gårdens hovedledning.
 - Alt røropplegg som er til den enkelte seksjons eksklusive benyttelse, herunder vannrør med kraner, sluk og avløpsrør frem til gårdens fellesnedløp, klosett, servanter og badekar.
 - Oppussing, istandsettelse og fornyelse av gulvbelegg, tapet, maling, dører, ruter, låser og nøkler.
- 5.3 Eksisterende vegger, det være seg både lett- og bærevegger, må ikke rives uten nærmere avtale med styret. Tilsvarende gjelder for vesentlige endringsarbeider i kjøkken og bad. Spesielt dersom dette er relatert til gulv, vann inn eller avløpssystemet. Det er en forutsetning at slikt håndverk blir utført av autoriserte håndverkere.
- 5.4 Den enkelte sameier er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende vedlikehold.

6. INNGANGSDØRER:

- 6.1 Sameieren plikter også å holde sin inngangsdør vedlikeholdt og presentabel samt sørge for at døren er merket med beboerens navn.
- 6.2 Det er ikke tillatt å lufte gjennom inngangsdørene.
- 6.3 Sameierne plikter å gi adgang til leilighetene for montasje, vedlikehold og annet nødvendig arbeid besluttet av sameiet, knyttet til fellesanlegg som vann, fellesantenne og lignende.
- 6.4 Sameierne plikter også å gi adgang til leilighetene dersom dette er påkrevet for å forhindre, forbedre eller redusere omfanget av skader på andre seksjoner eller sameiets fellesareal.

7. BRUK AV LEILIGHETENE OG NÆRINGSLOKALENE:

- 7.1 Kjøkkenavfall som eksempel kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk.

- 7.2 Det må ikke kastes uvedkommende gjenstander i toalettet, og det må bare benyttes toalettpapir.
- 7.3 Spesielt for næringslokalene gjelder at disse ikke må benyttes på en måte som forårsaker støy, lukt, røyk og sjenerende persontrafikk. All bruk av lokalene utover normal kontorbruk og –tid, skal godkjennes av styret.
- 8. RO OG ORDEN:**
- 8.1 Det skal være stille i gården på søn- og helligdager, samt kl 23:00 – 07:00 på hverdager. Også utenom disse tider skal det tas alminnelig hensyn slik en ikke lager støy til sjenanse for de andre beboerne.
- 9. FYRING:**
- 9.1 Beboerne plikter å påse at temperaturen i leiligheten i vinterhalvåret alltid er over 0°C.
- 10. SKILT:**
- 10.1 Sameiet sørger for at det settes opp navneskilt på utendørs ringeapparat. Den enkelte beboer bekoster adresseskilt til postkassen.
- 11. ANTENNE:**
- 11.1 Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesantenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.
- 11.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.
- 12. SØPPEL:**
- 12.1 Søppel og avfall må pakkes godt inn og legges i søppelkassene.
- 12.2 Store gjenstander samt brennbart avfall må sameierne selv besørge bortkjørt.
- 13. TRAPPEVASK M.M.:**
- 13.1 Med mindre styret beslutter å ikke sette bort denne oppgaven, plikter sameierne i hver enkelt etasje å sørge for vask av arealet utenfor inngangsdøren og ned til underliggende etasje minst én gang pr uke. Vinduer i trappeoppgangen og vegger opp til brysthøyde vaskes minst 2 ganger pr år.
- 14. KJELLER OG LOFT:**
- 14.1 Hver av boligseksjonene 3-14 har fått anvist én kjellerbod med leilighetsnummer. Sameieren må også selv besørge renhold og bodbelysning.
- 14.2 Det er ikke tillatt å sette gjenstander i kjeller- eller loftsgangene.
- 15. UTLEIE:**
- 15.1 Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakeren måtte forårsake.

- 15.2 Leietakeren plikter under alle omstendigheter å rette seg etter husordensreglene som om han selv var sameier.
- 15.3 Ved eventuell utleie plikter sameieren å legge frem vedtekter og husordensregler for leietakeren, slik at denne skal bli kjent med disse.
- 16. MELDEPLIKT:**
- 16.1 Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, gjester, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.
- 17. ERSTATNINGSPLIKT:**
- 17.1 Sameierne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, gjester, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.
- 18. DISPENSASJONER:**
- 18.1 Styret har fullmakt til å dispensere fra husordensreglene såfremt det finner det rimelig.

HISTORISK BAKGRUNN



Uranienborg er et strøk i Oslo med over hundre år gammel villabebyggelse og leiegårder, fredelige gater flankert av løvtrær, og en beliggenhet like ved noen av Oslos største severdigheter. Bygningene i området skriver seg i hovedsak fra andre halvdel av 1800-tallet.

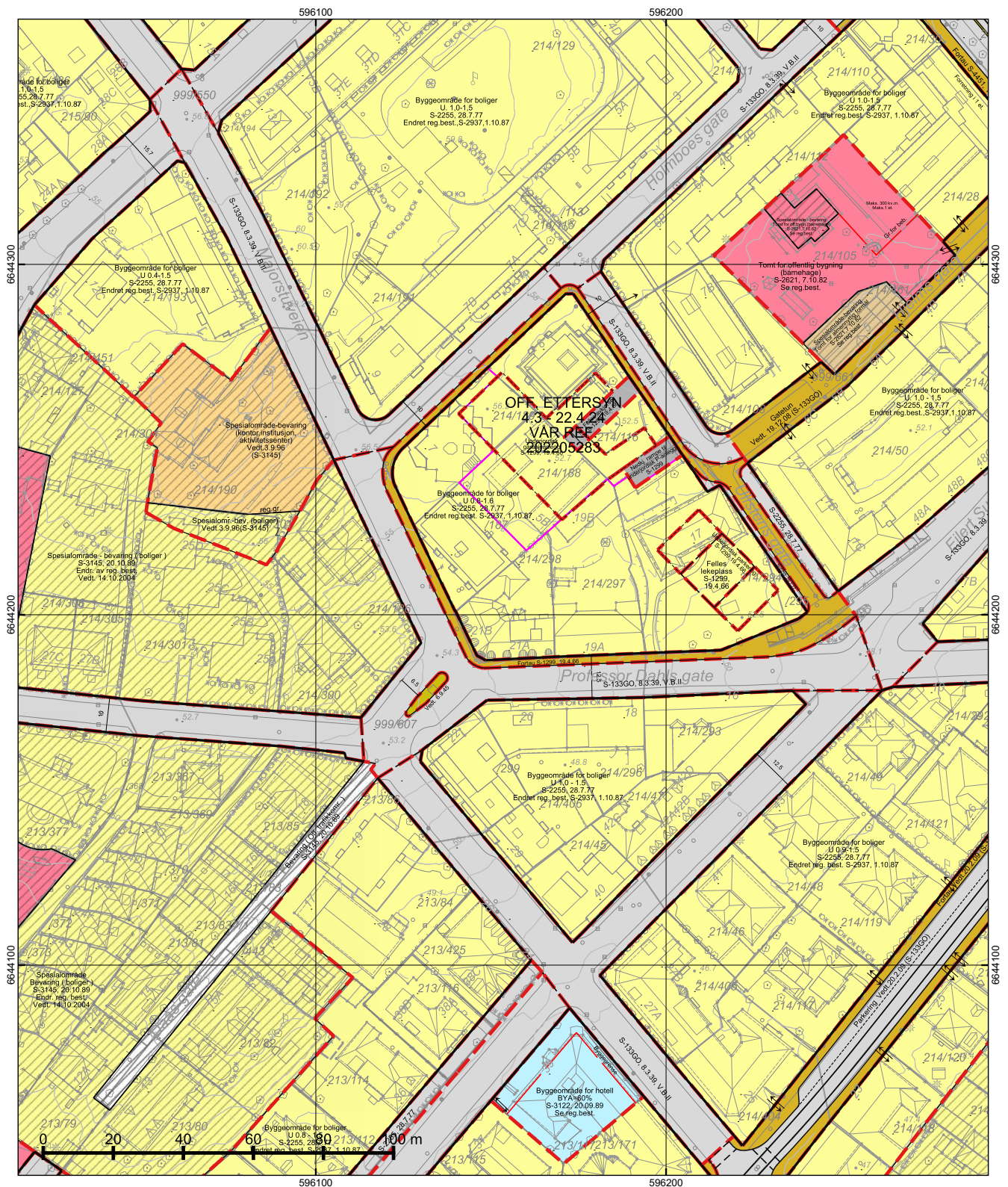
Strøket har fått navn etter Uranienborg løkke, en eiendom øverst på det som nå kalles Uranienborghøyden, og som hadde så god utsikt at den ble oppkalt etter den danske astronomen Tycho Brahes slott. Praktboligen som sto her, ble revet da bydelen ble utbygd mot slutten av 1800-tallet. Sammen med den forsvant det meste av parkområdet omkring – inkludert det som ble kalt Uranienborgskogen. Det siste furutreet fra skogen er fremdeles å finne foran Camilla Colletts vei 4, der det lener seg langt utover gaten.

Uranienborg kirke er den viktigste monumentale bygningen i strøket. Den står øverst på Uranienborghøyden, og er et landemerke som kan sees tydelig fra utsiktspunkter i andre deler av byen. Teglsteinskirken er ingen stor severdighet i nasjonal målestokk, men har sine særegenheter. Blant annet har den et av Oslos tre konsertklokkespill, som brukes til klokkekonsert den første søndagen i måneden og på enkelte høytidsdager. Det holdes også alminnelige konserter i kirken med jevne mellomrom. Innendørs er det verdt å ta en kikk på den vakre altertavlen og glassmaleriene signert Emmanuel Vigeland.

Det hersker en viss uenighet om hvilke kvartaler som skal regnes som del av strøket Uranienborg, og på mange måter er grensene utflytende. For eksempel utgjør deler av Uranienborg en visuell og funksjonell enhet med området kalt Bak Slottet, der det finnes en rekke villaer av samme type, som i flere tilfeller fungerer som ambassader. Dette elegante villastrøket ble bygget ut i en stil som skulle skape et bymiljø verdig kongens nabolag.

Trikkelinjen som følger Inkognitogata, Riddervolds gate og Briskebyveien langs Uranienborgs yttergrense, minner oss om at trikken fra Jernbanetorget til Majorstuen via Uranienborg var Skandinaviens første elektriske trikkelinje da den åpnet i 1894.

<https://no.hotels.com/go/norge/uranienborg-oslo>



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 30.01.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvdistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

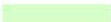
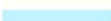
Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 152403/ 86525914	Deres ref.:
Adresse: Professor Dahls gate 21	Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/298	

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)

	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 allmennnyttig
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål

———— RbBevaringGrense

————	70 - Felles avkjørsel
-----	76 - Felles underjordisk anlegg
————	311 - Annet veiareal
————	312 - Fortau
- - - - -	913 - Formålavgrensning
=====	930 - Reguleringslinje
————	934 - Regulert trikkespor
-----	935 - Regulert parkeringsfelt
- - - - -	936 - Regulert fotgjengerovergang
————	Formålgrænse

———— Foreløpig plan
 - - - - - Plangrense (gammel lov)

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

Z Oppheving av eiendomsgrense
 ↑ Inn-/utkjøring

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

Nabolagsprofil

Professor Dahls gate 21B - Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Rosenborg Linje 11	3 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	7 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	10 min 0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

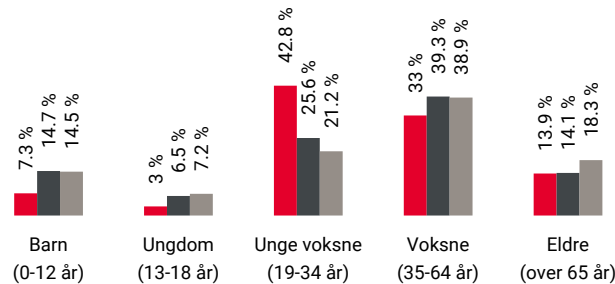
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 54/100

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

Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	2 min 0.2 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 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
Kiwi Briskeby	5 min



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

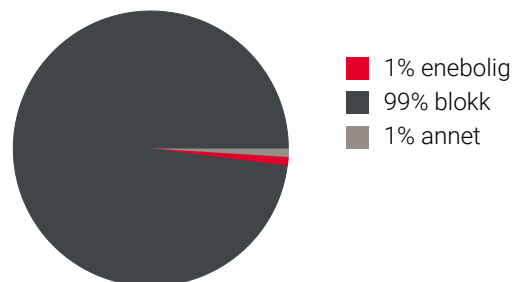
⚽ Den tysk-norske 2 min 🚶
Aktivitetshall 0.2 km

⚽ Dronning Astrids plass streetbasket 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

🚴 Fresh Fitness Majorstuen 4 min 🚶

🚴 SATS Yoga Majorstuen 6 min 🚶

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

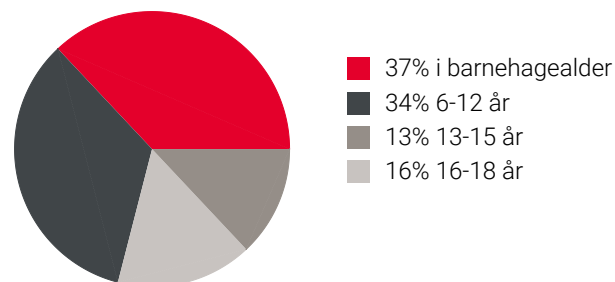


Varer/Tjenester

📦 Valkyrien 8 min 🚶

📦 Vitusapotek Briskeby 5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

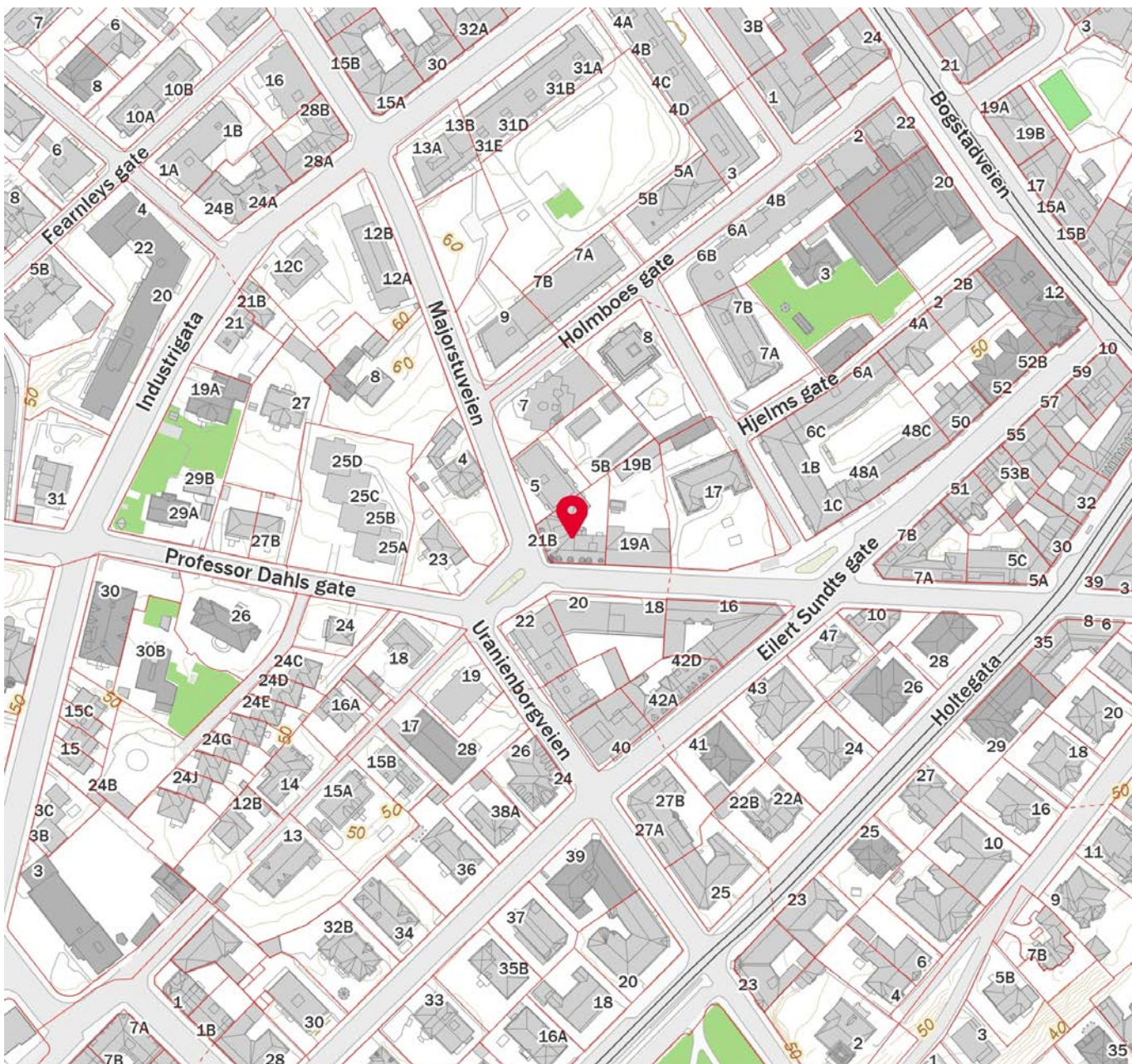
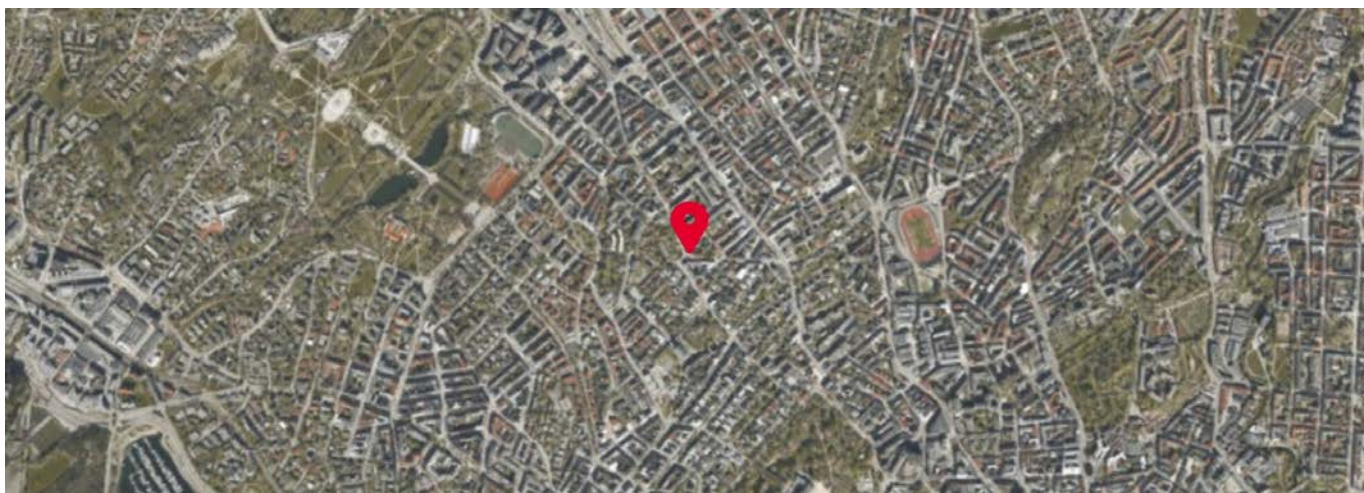


0% 61%

■ Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Professor Dahls gate 21B
0353 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Richard Dante

Telefon: 917 43 074
E-post: richard.dante@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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