

Æ

# Professor Dahls gate 16

0355 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Cecilie Beckmann**

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

90 78 88 68

[cbe@eie.no](mailto:cbe@eie.no)

EIE Vinderen



finne ditt nye hjem

E



**Caroline Teinaas**

MEDHJELPER

94 05 83 45

[cat@eie.no](mailto:cat@eie.no)

EIE Vinderen

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	14
Informasjon & dokumenter .....	80
Kort om oss .....	169

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Professor Dahls gate 16, 0355 Oslo, Etasje: 3

## MATRIKSEL

Orgnr. 931021176 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Aksje

## AREALER

Totalt BRA 51 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 42 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 9 kvm

## AREAL

Primærom: 42 kvm, Bruksareal: 51 kvm, BRA-i: 42 kvm, BRA-e: 9 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

1930

## TOMT

Eiet tomt kvm

## PRISANTYDNING

4 750 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Torbjørn Sæbøe Takstdato: 10.11.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 31 173,- pr. 31.12.24

Andel fellesformue: kr. 3 111,- pr. 31.12.24

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 750 000,- (Prisantydning)

kr 31 173,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 4 781 173,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 9 688,- (Transportgebyr)

-----  
kr 9 688,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 790 861,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 800 811,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 755,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

- Varmtvann og fyring, avregnes etter forbruk
- Bredbånd/internett
- Renter og avdrag felleslån
- Felles bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Drift og vedlikehold
- Forretningsførsel

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

## EIER

Jannik Semb Fredricsson

## Beskrivelse

### PARKERING

Boligaksjeselskapet har 6 garasjeplasser til utleie. Disse deles ut etter ansiennitet.

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Leiligheten ligger sentralt til på Majorstuen/Uranienborg. Et attraktivt nabolag med gangavstand til alt du trenger. I kort avstand fra leiligheten ligger Bogstadveien. Dette er en gate med en rekke butikker, restauranter, kaféer, vinmonopol og barer. Valkyrien senter ligger i Bogstadveien og har stort utvalg av butikker og spisesteder med lokaler på 3 plan. Videre er det kort vei til Slottsparken med store grønne arealer.

Vigelandsparken er et perfekt sted å legge søndagsturen dersom du er interessert i flotte skulpturer, dammer og grøntområder. Videre er det gangavstand til Karl Johans gate hvor du finner ulike butikker og restauranter, samt kort avstand til både Aker Brygge og Tjuvholmen. Dagligvarehandelen kan gjøres under 5 min gange fra leiligheten, enten på Bunnpris Bogstadveien (søndagsåpen) eller Rema 1000 Sporveisgaten.

Det er meget god offentlig kommunikasjon i området med

gangavstand til både trikk, buss, t-bane og tog. Nærmeste trikkestopp er Rosenborg med linje nr. 11. Videre er busstoppet Homansbyen i Josefines gate kun 5 min gange fra leiligheten. Majorstuen t-bane ligger ca. 10-15 minutters gange unna. Trikken fra Rosenborg går opp til Majorstuen og stopper rett ved t-banen. Nationaltheateret ligger i underkant av 20 minutter gange fra leiligheten og her finner du både buss-, t-bane- og togforbindelser.

#### **TOMT**

Eiet tomt, kvm

#### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

## **Innhold**

#### **INNEHOLDER**

Det totale bruksarealet på 51 kvm fordeler seg som følger:

##### **Tredje etasje:**

BRA 42 m<sup>2</sup>

- BRA-i 42 m<sup>2</sup>: Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

##### **Loft:**

BRA 3 m<sup>2</sup>

- BRA-e 3 m<sup>2</sup>: Loftsbod

##### **Kjeller:**

BRA 6 m<sup>2</sup>:

- BRA-e 6 m<sup>2</sup>: Kjellerbod

Loftsboden har et totalt gulvareal på 5 kvm, men grunnet lav takhøde er 3 kvm måleverdig som bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

#### **BYGGEMÅTE**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport:

Grunn og fundamenter: Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong/murkonstruksjoner

Yttervegger: Fasader forblendet med pussede flater.

Takkonstruksjoner: Saltak teknet med takplater/båndtekking.

Gulvsystemer: Skillende dekker av trekonstruksjon.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

#### **Sammendrag av TG2 og TG3 (tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3)**

##### **TG3:**

Ingen.

##### **TG2:**

Våtrom - Bad:

- Fallforhold (gulv): Ikke tilfredstillende fallforhold mht lekkasjesikkerhet.

- Vannrør og avløpsrør: TG2 er satt pga. alder.

Øvrige rom:

- Overflater himling: Noe sprekkdannelser på himlingsflater i stue.

- Overflater vegger og gulv: TG2 er satt pga. slitasje.

Tekniske anlegg, VVS anlegg:

- Vannbåren varme: TG2 er satt pga. alder og tilstand.

Elektrisk anlegg:

- Mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget montert etter 1999. TG2 er satt iht NS3600.

Dører og vinduer:

- Dører: TG2 er satt pga. alder.

#### **Oppsummering av selgers egenerklæringskjema:**

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- "Ja, kun faglært. FAZZ Robert Sikora: Lagt sveisemembran Protan 1,5G i baderommet. Kontrollert av: Slawomir Malolepszy Dato: 07.08.2016. Elmesteren AS: Varmekabel og termostat ble installert i gulvet. 8. juli 2016. STOPLight ELEKTRO AS: Elarbeid pa bad, montor: Anders Rekdal. 30.08.2016.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

- "Ja. 2. MATERIELLPROTAN VATROMSMEMBRAN

Produktbeskrivelse: Protan G 1.5 er en vatromsmembran som er produsert av mykgjort PVC med en kerne av glassfilt. Produktet er tilsatt stabilisator ogmykner for blant annet a gjøre det aldringsbestandig og tilstrekkelig fleksibelt. Standard farger pa oversiden er lys eller mørk gra. Undersiden er svart. Merking av produkt: Teknisk Godkjenning; TG 2437. 3. FUKT Underlaget er tork for membran legget. 4. SLUK Sluk har klemring som er egnet for den aktuelle membran og festet i riktig hoyde i forhold til ferdig overflate 5. MEMBRAN Slukmansjett benytet til overgang til sluk Skjoter sveieset i samsvar med leverandorens anvisning. ntrollert av: Slawomir Malolepszy dto: 07.08.2016. Firmanavn: Robert Sikora.

Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

- "Ja. Ja, har dokumentasjon over utført arbeid."

#### **BODER**

2 boder. Loftsbod på 3 kvm (gulvareal på 5 kvm) og kjellerbod på 6 kvm.

## **Standard**

#### **STANDARD**

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 29.08.1929 som

somhandler våningshus. Et ekspedisjonsdokument er forløperen til ferdigattest.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter F

## Økonomi/drift

### EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 755,- pr.mnd.

Avdrag felleslån kr. 241,- Felleskostnader kr. 3 151,- Renter felleslån kr. 164,- Bredbånd/internett kr. 199,-

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.: 98207620645 OBOS BBL

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.11.2024: 6,99% pa.

Restgjeld per 04.11.2024: kr. 1 274 386,-

Restløpetid: 92 terminer

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### ÅRSREGNSKAP

Aksjelaget har et positivt årsresultat for 2023 på kr. 55 946,-.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 53869734

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. ,- Som sekundærbolig Kr. ,-

### AKSJELAG

Aksjelag: AS professor Dalhs gate 16, Orgnr: 931021176

Boligen er en aksjeleilighet, og selve eiendommen eies av et aksjeselskap (Boligaksjeselskapet). Et boligaksjeselskap har flere likhetstrekk med borettslag. Kjøp av en aksjeleilighet innebærer at man kjøper en aksje i boligaksjeselskapet som gir boretts til en bestemt bolig i eiendommen. Det påløper ikke dokumentavgift når man kjøper en aksjeleilighet, og leiligheten tinglyses ikke i Grunnboken. Din rettighet som eier registreres i stedet i aksjeeierboken. Boligaksjeselskaper reguleres av aksjeloven og deler av borettslagsloven, der §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 samt § 13-5 gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4. Eierne av aksjene får medbestemmelsesrett i boligaksjeselskapet sammen med de øvrige aksjonærene, innenfor rammene av aksjeloven, selskapets vedtekter og borettslagsloven.

Selve kjøpsavtalen er regulert av kjøpsloven, men en forutsetning for salget er at avhendingsloven gjelder så langt den passer. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i boligaksjeselskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som kan fås ved henvendelse til megler.

### FORRETNINGSFØRER

USBL

### STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ny eier skal meldes til forretningsføreren USBL.

### FORKJØPSRETT

Det er ikke forkjøpsrett i selskapet.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt iht. husordensreglene. Kan søkes om tillatelse om dyrehold i spesielle tilfeller.

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

## FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## UTLEIE

Reglene ved utleie av en aksjeleilighet er lovfestet i borettslagsloven:

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

## REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Eiendommen er kommunalt listeført på Gul liste, som er Byantikvarens oversikt over registrerte kulturminner i Oslo. Det innebærer at Byantikvaren skal uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen.

Pågående byggesaker i området:

- Professor Dahls gate 18 - 20 - Bruksendring fra kontor til 13 boliger og fasadeendringer. (Siste dok. 10.10.2024)
- Ulfstens gate 1 C - Ombygging av leiligheter og fasadeendring - Seksjon 53 og 54. (Siste dok. 29.10.2024)

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 750 000,- (Prisantydning)  
kr 31 173,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 4 781 173,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 9 688,- (Transportgebyr)

-----  
kr 9 688,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)  
-----

kr 4 790 861,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 800 811,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

## BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Oppgjør (Kr.5 500)

Visning pr. stk. / Overtagelse (Kr.3 750)

Eierskiftegebyr selger (Kr.6 835)

Grunnpakke aksje (Kr.15 000)

Markedspakke 1 (Kr.25 000)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 781 173,-) (Kr.47 811,73)

Totalt kr. (Kr.103 896,73)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

## OPPDRAKSNUMMER

31-24-0179

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende

som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter



avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.  
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Mob: 90 78 88 68 / E-post: cbe@eie.no

Caroline Teinaas  
Medhjelper  
Mob: 94 05 83 45  
[/ E-post: cat@eie.no

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## **Megler**

#### **AVDELING**

Vinderen Eiendomsmegling AS  
EIE Vinderen  
Org. nr: 889665742  
Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO  
0370 Oslo  
Tlf: 22 13 55 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF / Partner Cecilie Beckmann

#### **SAKSBEHANDLERE**

Cecilie Beckmann  
EIE Vinderen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner

# DITT NYE HJEM?





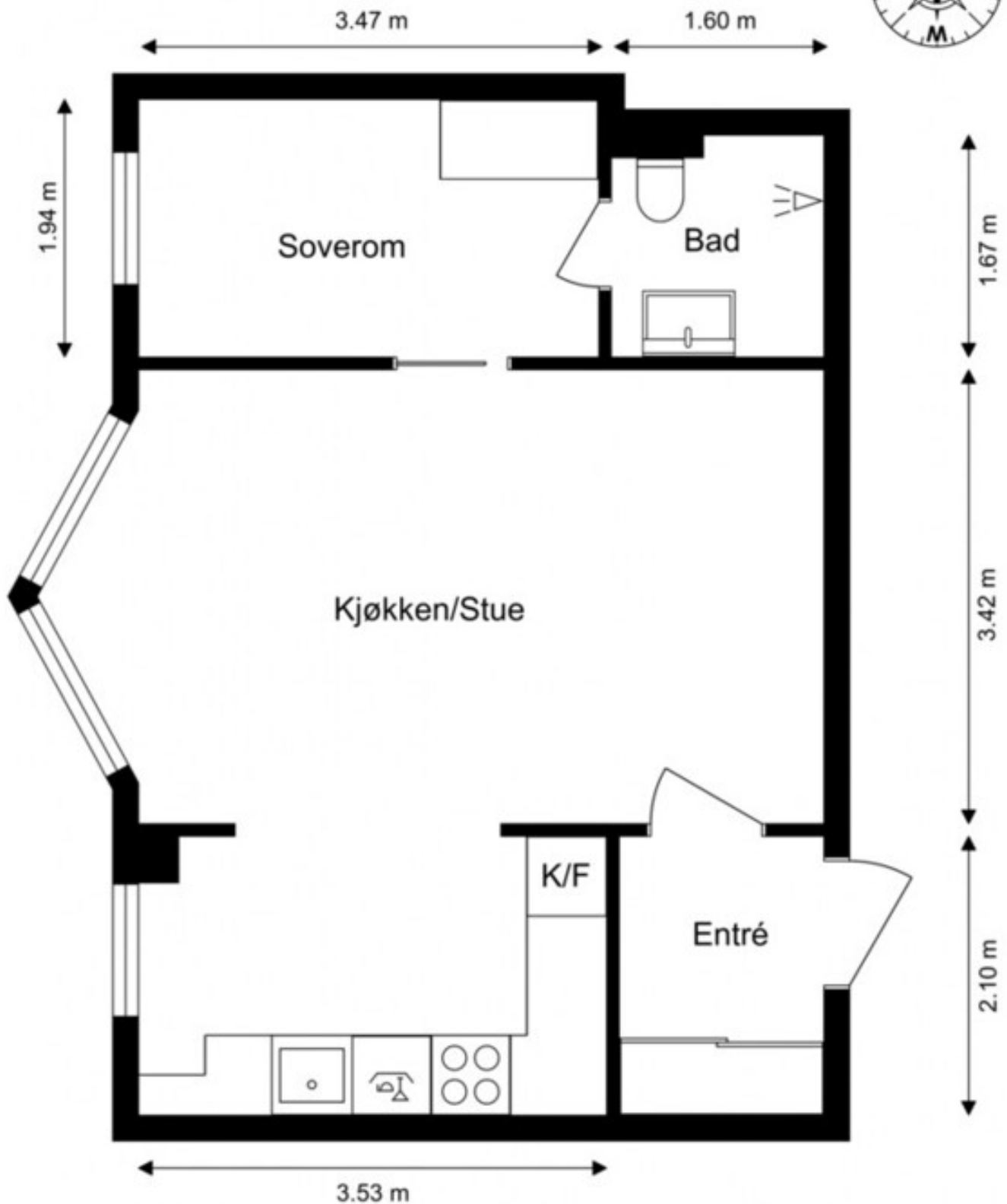








Professor Dahls gate 16, 0355 Oslo  
Leilighet - 3.etasje



Ordernr. 15064270

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)

















































































BOSCH

04  
-19

























































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)





























# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



Frohnauer Jule gate

:0:0:0  
CAS  
=0





























Valkyrien







**joker**



Ukens **joker**  
Gudbrandsdals-/  
Fletemysost  
69.90

A 3G  
Majortveien  
#











# T Majorstu











王

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

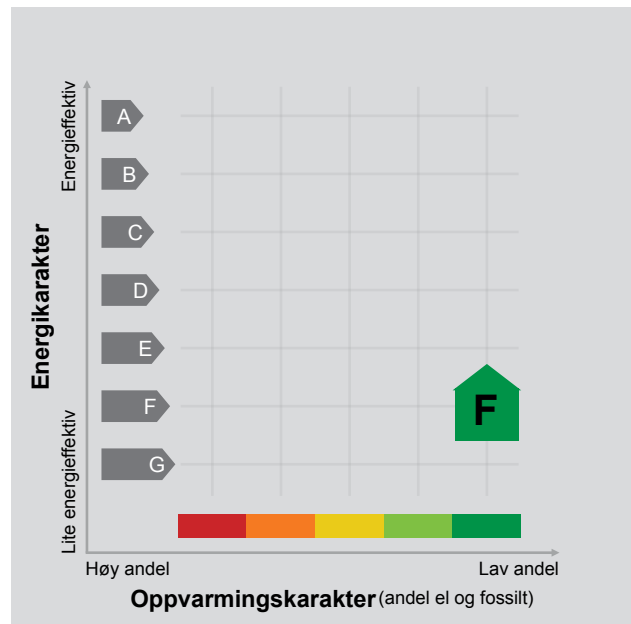
# INFORMASJON & DOKUMENTER





# ENERGIATTEST

Adresse	Professor Dahls gate 16
Postnummer	0355
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	293
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80517823
Bruksenhetsnummer	H0309
Merkenummer	Energiattest-2024-45704
Dato	31.10.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1937
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	51
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.



### **Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 12: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tiltak 14: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 15: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### **Tiltak 16: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### **Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

**Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Professor Dahls gate 16  
0355 Oslo  
Gnr./Bnr.: 214/293  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 51 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 51 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 10.11.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781

  
Signatur inspektør: Torbjørn Sæbøe

Mobil: 92801973

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.



Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	10.11.2024
Referansenummer	15064270
Meglerforetakets oppdragsnummer	31-24-0179
Hjemmelshaver/selger	Jannik Semb Fredricsson
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Jannik Semb Fredricsson
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	19.11.2024 11:50

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Professor Dahls gate 16
Postnummer/sted	0355 Oslo
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	214/293
Borettslag / Sameie	AS professor Dalhs gate 16
Tomt	Eiet tomt: 0 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1937		

## Byggemåte

Aksjeleilighet tilhørende Aksjelaget Professor Dahls gate 16 AS beliggende i bydel Frogner, Oslo. Aksjelaget består av 44 boliger. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte/steinbelagte internveier med diverse beplantning. Parkering etter gjeldene bestemmelser.

Boligbygg over 5 etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong/murkonstruksjoner. Skillende dekker av trekonstruksjon. Fasader forblendet med pussede flater. Saltak tekket med takplater/båndtekkning (Taket er ikke besiktiget).

Slett entrédør av tre fra ukjent årstall. Vinduer med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra 2011.

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer kombinert med elektrisk gulvvarme på bad.

Tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje.

Adkomst via felles trappegang med calliganlegg.

Leiligheten består av:

Entre, bad, stue/kjøkken og soverom.



## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vannrør	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Øvrige rom		Overflater vegger	9	
		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Dører	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.



# Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft		3		3	
		Loftbod			
3.etasje	42			42	
	Entre, bad, stue/kjøkken og soverom.				
Kjeller		6		6	
		Kjellerbod			
SUM	42	9		51	
<b>Total bruksareal: 51 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6m<sup>2</sup> (BRA-e).

Leiligheten disponerer en loftsbod på 3m<sup>2</sup> (BRA-e).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 5m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 3m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2m<sup>2</sup>.

Leiligheten inneholder 42m<sup>2</sup> P-ROM og 0m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport



## Våtrom - Bad

Bad fra 2016.

Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Malt himling. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speil med belysning og stikkontakt på vegg. Dusjhjørne med to-greps armatur påkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget siternekasse. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i himling. Vannrør av typen rør-i-rør system kombinert med forkrommet kobber. Synlig avløpsrør av plast og støpejern.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber i konstruksjon er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til 15 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør i konstruksjon er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.



## Kjøkken

Kjøkken fra ukjent årstall.

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Dobbel oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Kjøleskap med frysedel. Integreert komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast og støpejern.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet

 i	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
 i	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.



## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med tregulv. Tapetserte og malte veggflater. Malt himling. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom og entre.

Oppgraderinger:  
2024

- Malt vegger på stue/kjøkken, entre samt tak på soverom.
- Flikk maling/repasjon av overflate på baderomsdør.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Innerdører

	Innerdører	Baderomsdør har svelleskader, behov for utskifting/repasjon. Informasjon fra selger: - Baderomsdør er utbedret etter befaring av bygningssakkyndig.
--	------------	---

	TG 2	Overflater vegger	Veggflater i entre bærer preg av slitasje og har behov for overflatebehandling.
--	------	-------------------	---

		Overflater himling	Det er observert noe sprekkdannelse på himlingsflate i stue.
--	--	--------------------	--

		Overflater gulv	Tregulvet bærer preg av slitasje.
--	--	-----------------	-----------------------------------

## Etasjeskiller - 3.etasje

---

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue.


### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

	Skjevhetsmåling	Største målte avvik er målt i stue/kjøkken. Avviket er målt til 11 mm. Lengde: 5,58 meter.
--	-----------------	---

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber kombinert med plast. Synlig avløpsrør av plast og støpejern. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer kombinert med elektrisk gulvvarme på bad. Tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad samt naturlig tilluftsventiler i vegger og vinduer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran	
	Hovedstoppekran	Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.
 TG 2	Vannbåren varme	Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

Bad: 2,18 meter.  
Stue: 2,73 meter.

Til informasjon:  
Bad har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:


Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei  
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei  
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent  
Foreligger det ertilsynrapport fra de siste fem år: Ja, 2023.  
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei  
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei  
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja  
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei  
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med skrusikringer kombinert med automatsikring er plassert i entre.


Leiligheten har delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Som følger av manglende samsvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.  Stikkontakt på lysarmatur kjøkken fungerer ikke.  Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofachlig person.
---	--	---



# Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

## Dører og vinduer

Slett entrédør av tre fra ukjent årstall. Vinduer med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra 2011.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Vinduer

 **TG 2**      Dører

Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Ytterdør har ikke brann og lydklasse.

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremvist tegninger datert: 13.10.1930.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert: 10.06.2016, 31.08.2016 Arbeidene gjelder: - Ny varmekabel og termostat. - EI-arbeid ifbm rehabilitering av bad.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert: 19.12.2022. Avvik utbedret, sak avsluttet: 21.03.2023.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	- Plan og Byggingsetaten vedrørende tillatelse til tiltak: oppføring av antenner på taket: datert: 10.05.2024. - Plan og Byggingsetaten vedrørende ferdigattest: Innstalling av brannalarmanlegg, datert: 20.03.2019. - Plan og Byggingsetaten vedrørende tillatelse til tiltak: Utskifting av vinduer, datert: 27.04.2022.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 31.10.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.





*Kommentar - [Sluk ]*



*Beskrivelse - [Sikringskap ]*

# Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Vinderen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	31240179		
Adresse	Professor Dahls gate 16				
Postnr.	0355	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 2 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalensr	53869734		
Selger 1 Fornavn	Jannik Semb	Etternavn	Fredricsson		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja

Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

FAZZ Robert Sikora, Elmesteren AS, STOPLight ELEKTRO AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

FAZZ Robert Sikora:  
Lagt sveisemembran Protan 1,5G i baderommet.  
Kontrollert av: Sławomir Malolepszy  
Dato: 07.08.2016

Elmesteren AS:  
Varmekabel og termostat ble installert i gulvet. 8. juli 2016

STOPLight ELEKTRO AS:  
Elarbeid på bad, montør: Anders Rekdal. 30.08.2016

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

FAZZ Robert Sikora



Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

## 2. MATERIELL

PROTAN VÅTROMSMEMBRAN Produktbeskrivelse: Protan G 1.5 er en våtromsmembran som er produsert av mykgjort PVC med en kjerne av glassfilt. Produktet er tilsatt stabilisator og mykner for blant annet å gjøre det aldringsbestandig og tilstrekkelig fleksibelt. Standard farger på oversiden er lys eller mørk grå. Undersiden er svart. Merking av produkt: Teknisk Godkjenning; TG 2437.

## 3. FUKT

Underlaget er tørk før membran legget

## 4. SLUK

Sluk har klemring som er egnet for den aktuelle membran og festet i riktig høyde i forhold til ferdig overflate

## 5. MEMBRAN

Slukmansjett benytet til overgang til sluk Skjøter sveieset i samsvar med leverandørens anvisning

Kontrollert av: Sławomir Malolepszy

Dato: 07.08.2016

### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar Ja, har dokumentasjon over utført arbeid

### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar Vet ikke

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja Kommentar

### 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

### 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

### 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei  Ja Kommentar

### 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

### 10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja Kommentar

### 11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja Kommentar

### 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

**14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja Kommentar

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar



**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 31/10/2024 16:17:24 (EES-versjon: 2)



# Nabolagsprofil

Professor Dahls gate 16 - vurdert av 173 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## Offentlig transport

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

## Skoler

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

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

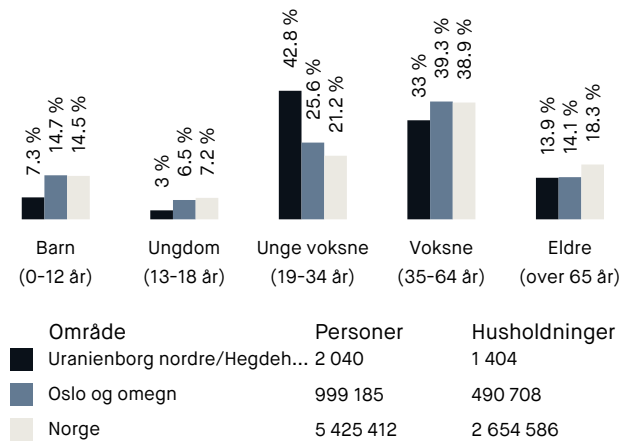
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

## Naboskapet

Høflige 53/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

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

## Dagligvare

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

## Primære transportmidler

1. Trikk

2. Gående

## Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

## Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

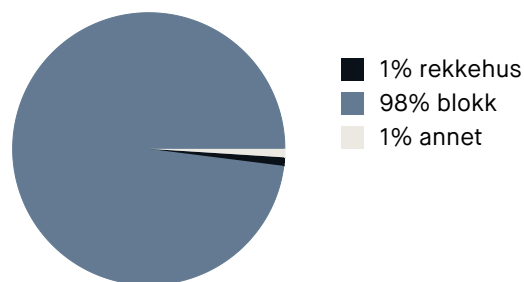
## Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

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

## Boligmasse



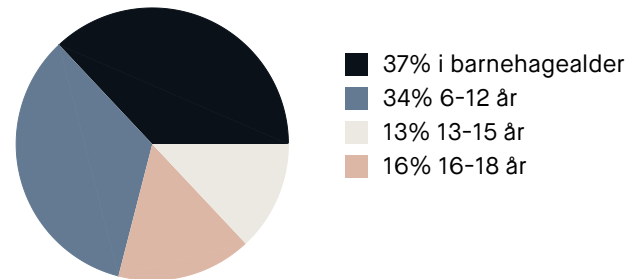
«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

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

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



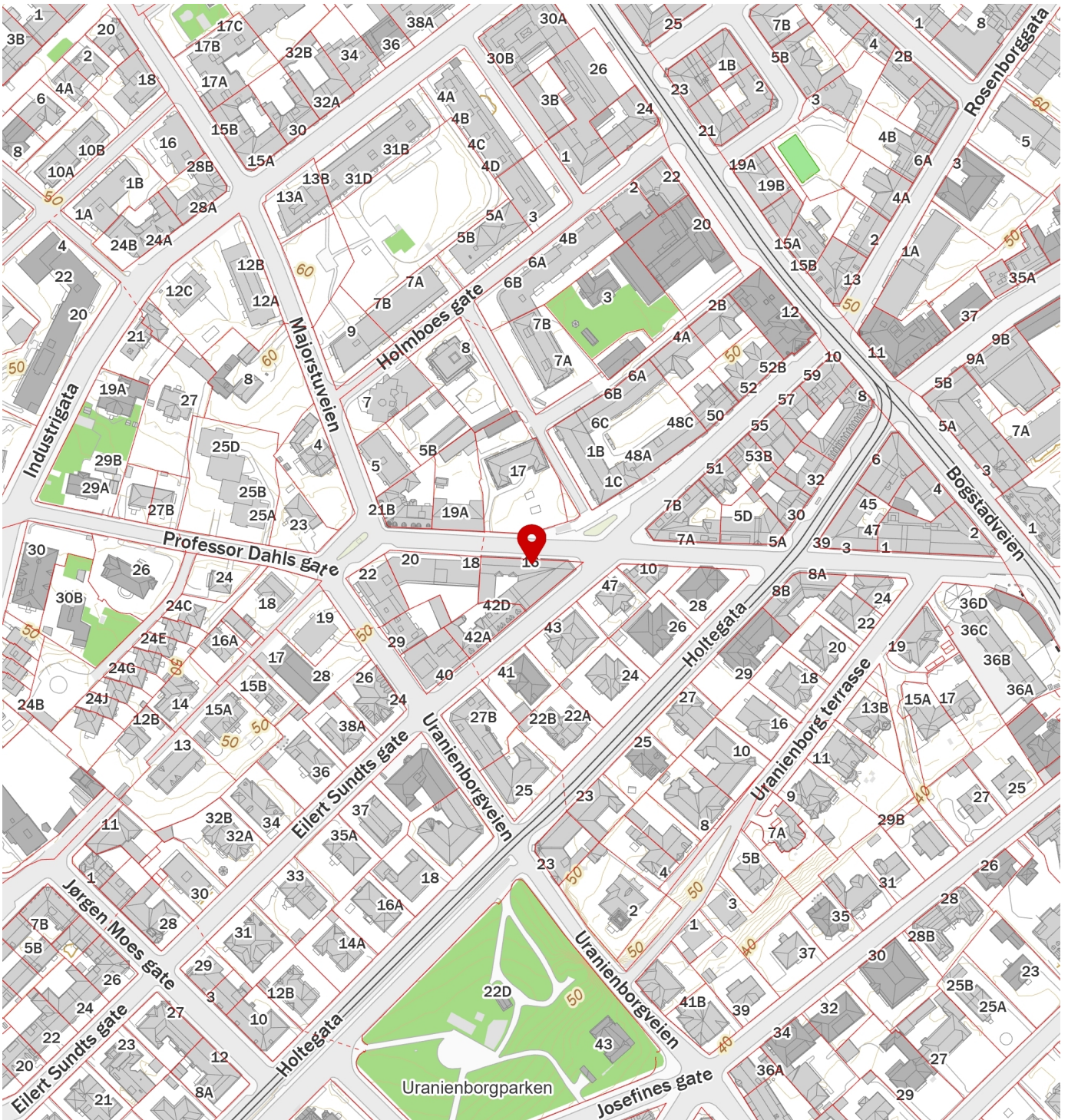
0% 61%

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

## Sivilstand

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







# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg

Dato utkjørt: 04.11.24 Side 1 av 2

AS Professor Dahls gate 16	<b>Vår ref.:</b> 1805/303	<b>Fødselsdato eier:</b> 26.12.1997
Professor Dahls gate 16	<b>Type:</b> Bolig AS	
0355 OSLO	<b>Eiere:</b> Jannik Semb Fredricsson	
<b>Organisasjonsnr:</b> 931 021 176	<b>Aksje:</b> 51-52	<b>Aksjeboenhetsnr:</b> 48

## 1: Felleskostnader

<b>Tot. innev. måned:</b>	<b>3 755</b>	
Felleskostnader: Avdrag felleslån		241
Felleskostnader		3 151
Renter felleslån		164
Tilleggsytelser: Bredbånd/internett		199

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

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

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	28 865	Gjeld siste årsoppg.: 31 173
Klient ajourf. lån:	1 274 386	Klient gj. s. årsoppg.: 1 376 271

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207620645, Obos BBL

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.11.2024: 6.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 92

Saldo per 04.11.2024: 1 274 386

Andel av saldo: 28 866

( siste termin 30.06.2032 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ellen Enger  
Adresse: Professor Dahls gate 16  
Postnr/-sted: 0355 OSLO  
Telefon: Mob.: 98080190  
E-post: ellenenger98@gmail.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 04.11.2024

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

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

## 6: Ligning - 2023

Annen formue:	3 111	Gjeld:	31 173	Andre inntekter:	628
		Utgifter:	2 139		

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

## 7: Pålydende

Pålydende:	2 000	Opprinnelig innskudd:	
Aksjenr:	51-52	Partialobligasjonsnr:	Aksjeboenhetsnr: 48

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 214/293

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet



# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg

Dato utkjørt: 04.11.24 Side 2 av 2

AS Professor Dahls gate 16	<b>Vår ref.:</b> 1805/303	<b>Fødselsdato eier:</b> 26.12.1997
Professor Dahls gate 16	<b>Type:</b> Bolig AS	
0355 OSLO	<b>Eiere:</b> Jannik Semb Fredricsson	
<b>Organisasjonsnr:</b> 931 021 176		

## 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 53869734

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0309

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Nøkkelbestillinger gjøres av styreleder, og låsfirmaet sender nøkler i postoppkrav til den enkelte beboer.

Skilt til postkasse og ringetablå bestilles av den enkelte.

6 garasjeplasser til utleie etter ansiennitet, ellers gateparkering.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Energimålerer på radiatorene - kjøper skal fylle ut skjema ved overtagelse via denne linken:

<https://support.smartly.no/hc/no/articles/14501595572753-Endring-av-fakturamottaker>

Pålydende feltet viser pålydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer må man multiplisere pålydende med antall aksjer for å få totalt pålydende. Hvis pålydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt pålydende 300.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

## HUSORDENSREGLER FOR AS PROFESSOR DAHLS GATE 16

### Innledning

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

### Kapittel I, Almennelige bestemmelser

#### § 1 Hovedregel

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

#### § 2 Definisjoner

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

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

### Kapittel II, Ytre orden

#### § 3 Fellesarealer og fellesrom

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

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

#### § 4 Lufting av fellesarealer og rom

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

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

#### § 5 Sjøpeltømming

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



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

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

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

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

### **§6 Låsing av dører**

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

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

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

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

### **§7 Heisanlegget**

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

### **§ 8 Fasader**

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

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

### **§ 9 Parkering**

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

### **§ 10 Elektrisk lys og apparatur**

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

### **§ 11 Informasjon fra styret**

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

## **Kapittel III, Indre orden**

### **§ 12 Leilighetenes behandling**

Leilighetene skal behandles med omhu og forsiktighet, slik at de ikke utsettes for skader. Ved lufting skal stormkroker anvendes. Beboerne plikter med en gang å sette inn nye ruter når ruter knuses, uten hensyn til om det er andre som skal erstatte dem.

Kraner og klosetter skal til enhver tid holdes ordentlig pakket og i forsvarlig stand, slik at skader eller sjenerende sus og rørløyer ikke oppstår. Dersom en beboer ved påskruing av vannkran merker at vannet er avstengt, må kranen skrus igjen før beboeren forlater den. Styret skal godkjenne alle ombygninger eller bygningsmessige forandringer av leilighetenes innredninger.

### **§ 13 Reparasjoner ved vaktmester**

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

### **§ 14 Husdyr**

Det er ikke tillatt å ha husdyr.

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

### **§ 15 Lufting av leiligheter**

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

### **§ 16 Veggedyr, skadedyr og utøy**

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



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

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

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

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

### § 18 Indre ro

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

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

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

For oppussing se §19.

### § 19 Oppussing og varsling

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

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

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

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

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

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

## § 20 Sjøppel

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

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

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

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

Beboere er fullt ansvarlig for leietakeres brudd på reglene.

Styret skal påse at husordensreglene følges.

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

## § 22 Brann

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

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

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

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

## § 23 Vannskader

Ved vannskader av betydning eller oversvømmelser skal styret varsles umiddelbart. Får man ikke tak i styret skal beboer oppsøke kilde og kontakte rørlegger for å begrense skade. Ødelagte dører o.l. erstattes av den som har skyld i vannskaden eller av aksjelaget. I kjelleren finner du hovedkran til hver enkelt leilighet, disse er merket med leilighetsnummer.

## § 24 Varsling i nødstilfeller

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



# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AS Professor Dahls gate 16

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

## Saksliste

### 1 Konstituering

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

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2023

### 3 Årsmelding 2023

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

- 5.1 Installering av el-bil ladere
- 5.2 Retting og kreditering av tv-pakke fra altibox/viken
- 5.3 Dyrehold
- 5.4 Endring av vedtektene § 11
- 5.5 Oppdatering vedrørende sak hos PBE

### 6 Valg av nytt styre

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

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

16:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.



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

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

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

## 3. Årsmelding 2023

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

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

## 4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

## 5. Andre saker

### 5.1 Installering av el-bil ladere

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

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

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

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

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

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

Det hitsettes følgende fra aksjonær som har meldt inn saken:

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

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

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

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

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

### 5.3 Dyrehold

Det hitsettes følgende fra aksjonær som har meldt inn saken:

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

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

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

### 5.4 Endring av vedtektene § 11

Vedtektene § 11 lyder som følger:

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

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

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

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

"Selskapets styre består av tre medlemmer.

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

Styret har enhver myndighet som ikke i loven eller vedtektene



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

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

## 5.5 Oppdatering vedrørende sak hos PBE

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

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

Styret forventer derfor ingen ytterligere tiltak fra PBE.

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

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

## 6. Valg av nytt styre

Sittende styre består av:

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

Ingen i det sittende styret vil fortsette i neste periode.

### 6.1 Valg av leder

Ingen har meldt sitt kandidatur til leder av styret.

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

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

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Ingen har meldt sitt kandidatur til styret.

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

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

generalforsamlingens fullmakt til å engasjere eksterne styremedlemmer.

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

Ingen har meldt sitt kandidatur til styret som varamedlemmer.

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

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



Disponible midler

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

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

## Resultatregnskap 2023 AS Professor Dahls gate 16

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



## Balanse 2023 AS Professor Dahls gate 16

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

## Balanse 2023 AS Professor Dahls gate 16

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

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

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

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



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

### 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.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Skatt

Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt. Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

### Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

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

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	10 575
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	100 000	75 000
<b>Sum</b>	<b>114 100</b>	<b>85 575</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 3 - Varige driftsmidler

	<b>Tomter</b>	<b>Bygninger</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	55 800	502 200
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 800	502 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	55 800	502 200
Anskaffelsesår :	1916	1916
Antatt levetid i år :		

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

#### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

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

	2023	2022
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	3 312
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>3 312</b>

#### Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

#### Note 7 - Driftskostnader administrasjon

	2023	2022
7770 Betalingskostnader	1 501	1 130
7772 Omkostninger inkasso	4 540	376
7773 Omkostninger innkreving	2 192	2 839
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	0	118
<b>Sum</b>	<b>8 233</b>	<b>4 464</b>



## Note 8 - Egenkapital

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

Aksjekapitalen er fordelt på 104 aksjer a kr 1.000. Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

## Note 9 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Obos BBL</b>
<b>Låne nummer:</b>	<b>98207620645</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	6.90 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2032
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	2 065 613
Lånesaldo 01.01:	1 496 628
Avdrag i perioden:	120 357
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 376 271</b>
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	666 429

## Langsiktig gjeld

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

**Note 10 - Pantstillelser**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bokført langsiktig gjeld	1 376 271	1 496 628
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>1 376 271</b>	<b>1 496 628</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>558 000</b>	<b>558 000</b>

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



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

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

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

Til generalforsamlingen i AS Professor Dahls gate 16

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Drammen  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

**Nyberg, Daniel Walstad**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-10 20:16:12 UTC



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

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

# Årsmelding 2023 - AS Professor Dahls gate 16

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

## Virksomhetens art

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

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

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

## HMS/Internkontroll

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

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

## Styrets arbeid

Styret har i 2023 i hovedsak arbeidet med følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

Pågående/planlagte tiltak 2024:

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 7. mai 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Gjennomgang av generalforsamlingen

#### Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Ola Abrahamsen

### 1.2 Valg av sekretær

Skrive referat

#### Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Ellen Enger

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

#### Vedtak:

Valgt ble: Mira Bergsland

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

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

#### Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 14

### 1.5 Godkjenning av innkalling

#### Vedtak:

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

#### Vedtak:

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

### Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.  
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2023

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

### Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

### Vedtak:

Styrehonorar på kr. 100 000 ,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Installering av el-bil ladere

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

### Vedtak:

Godkjent. Enig i styrets innstilling.

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

Det hitsettes følgende fra aksjonær som har meldt inn saken:

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

### Vedtak:

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

### 5.3 Dyrehold

Det hitsettes følgende fra aksjonær som har meldt inn saken:

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

### Vedtak:

Godkjent, enige styrets innstilling

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

Vedtektene § 11 lyder som følger:

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

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

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

#### **Vedtak:**

Godkjent.

Antall stemmer som godkjente: 10

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

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

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

Styret forventer derfor ingen ytterligere tiltak fra PBE.

#### **Vedtak:**

Godkjent.

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

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

Ingen har meldt sitt kandidatur til leder av styret.

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

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Ellen Enger for 1 år.

Antall stemmer for 11

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

Ingen har meldt sitt kandidatur til styret.

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

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Mira Bergsland for 1 år.

Valgt ble: Ola Abrahamsen for 1 år.

Antall stemmer for: 10



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

Ingen har meldt sitt kandidatur til styret som varamedlemmer.

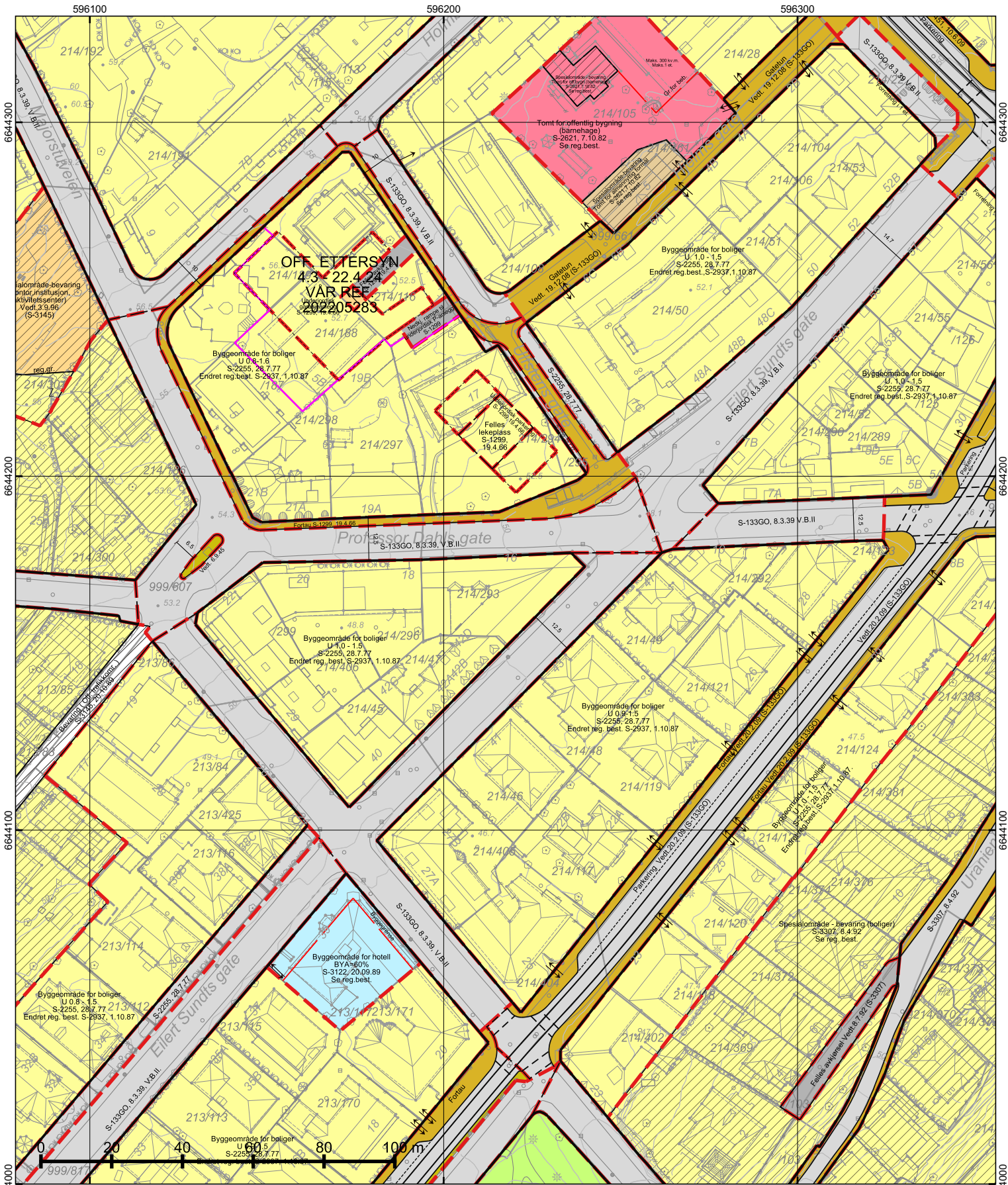
#### **Vedtak:**

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

## Protokoll for AS Professor Dahls gate 16

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 04.11.2024  
 Bruker: hkn  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

**Høydereferanser**  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 325077/ 86500862	Deres ref.: 18713/ WM264_10_3002921
Adresse: PROFESSOR DAHLS GATE 16	Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/293	

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












Se tegnforklaring på eget ark








## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	124 - Hotell og herberge
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	330 - Parkering/utfartsparkering
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål

 RbBevaringGrense

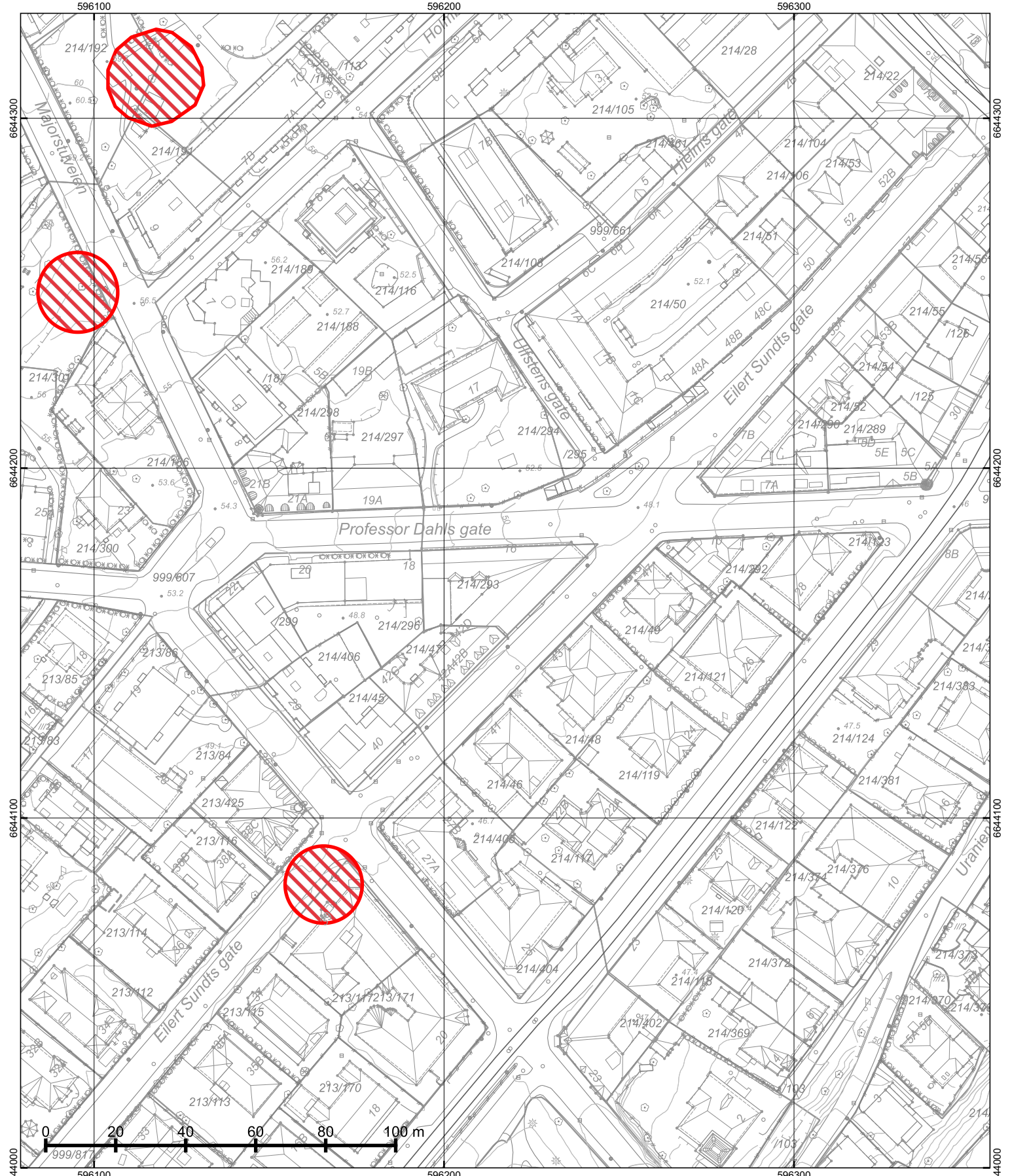
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	330 - Parkering - utfartsparkering
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	934 - Regulert trikkespor
	935 - Regulert parkeringsfelt
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

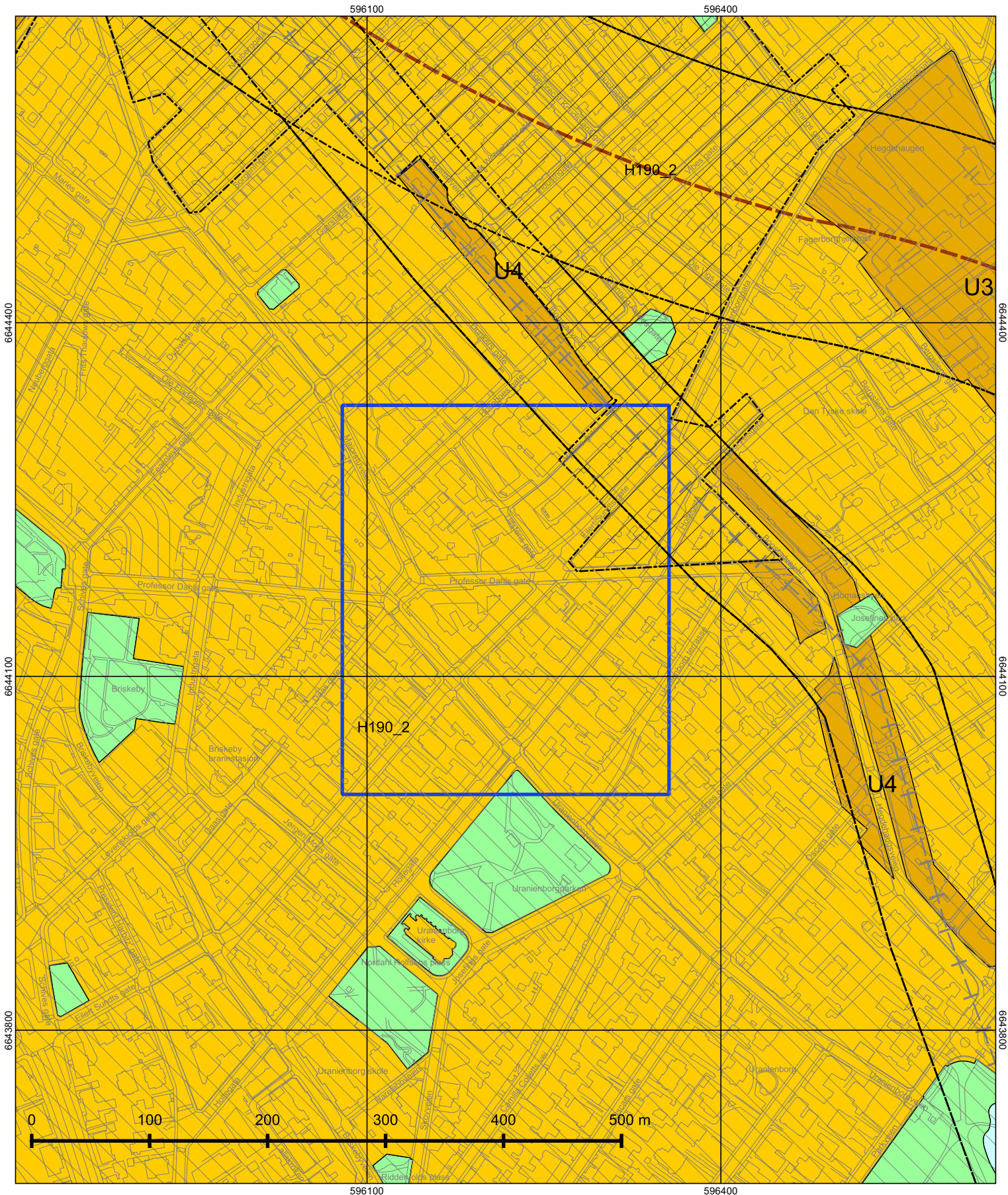
Dato: 04.11.2024  
 Bruker: hkn  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



<b>Naturmangfold</b>	
<p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).          – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	
PlottID/Best.nr: 325077/ 86500862	Deres ref.: 18713/ WM264_10_3002921
Adresse: PROFESSOR DAHLS GATE 16	Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/293	

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





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 04.11.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 325077/86500862  
 Deres ref.: 18713/WM264\_10\_3002921

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.





# Tegnforklaring - kommuneplan

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

# VEDTEKTER

## FOR

### A/S PROFESSOR DAHLS GATE 16

**Org. nr. 931 021 176**

Sist endret i ordinær generalforsamling 21.05.2014

#### § 1 Formål

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

#### § 2 Aksjekapitalen

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

#### § 3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Oslo.

#### § 4 Bruksrett til bolig

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

#### § 5 Overdragelse av aksje

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

#### § 6 Boretten og overlating av bruk

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

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

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

### § 7 Vedlikehold av bolig

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

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

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

### § 8 Deling av felleskostnader

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

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

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

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

### § 9 Ansvar for felleskostnader ved eierskifte

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

### § 10 Skader og forsikring

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

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



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

### § 11 Styre

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

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

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

### §12 Generalforsamling.

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

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

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

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles:

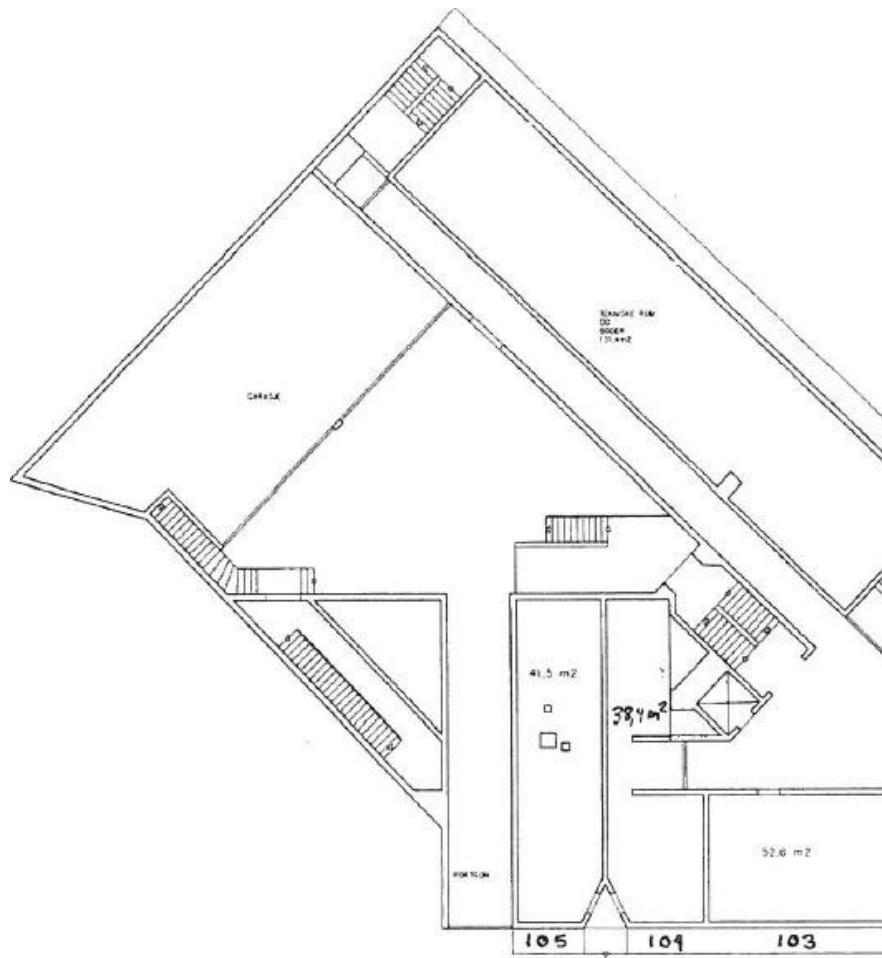
- a) Årsmelding.
- b) Regnskap.
- c) Spørsmål om anvendelse av overskudd og dekning av tap.
- d) Valg av styremedlemmer, herunder styreformann, samt to varamenn for et år og fastsettelse av disses godtgjørelse.
- e) Valg av revisor og bestemmelse av hans honorar.
- f) Øvrige meldte saker.

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

### §13.

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

For øvrig kommer aksjelovgivningens bestemmelser til anvendelse.



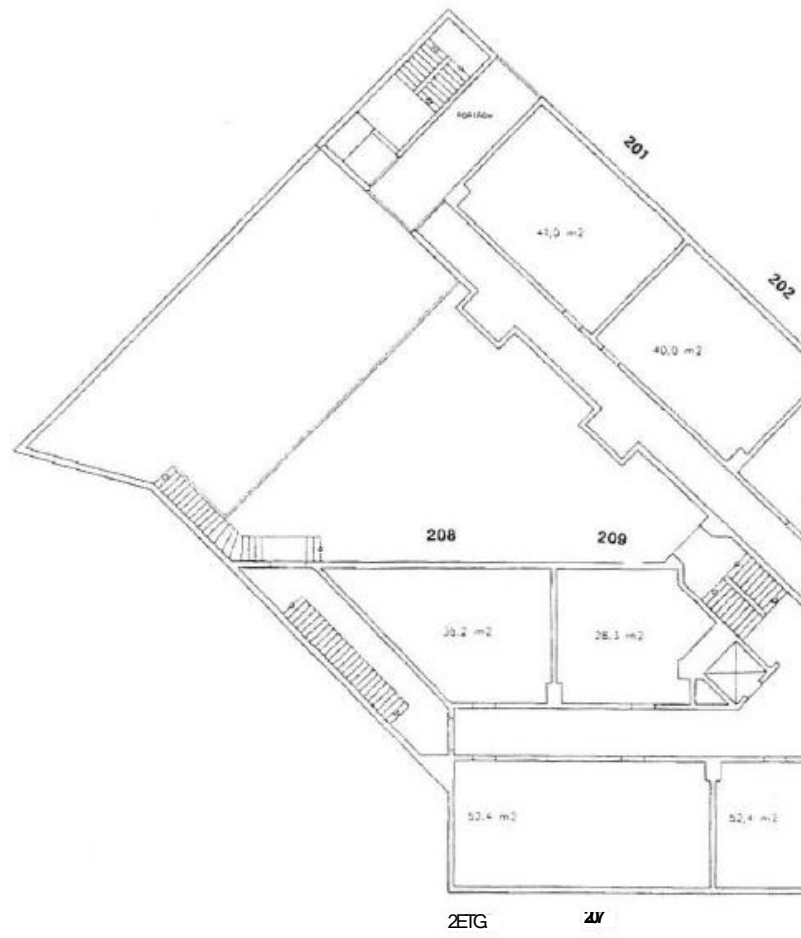
1 ETG.

KNUT  
HJELTNES  
«...-101»



Co	
CO	
Co	
Co <sup>o</sup>	
2	
	220.03
	A 1:100 A3:1:200
	A-000



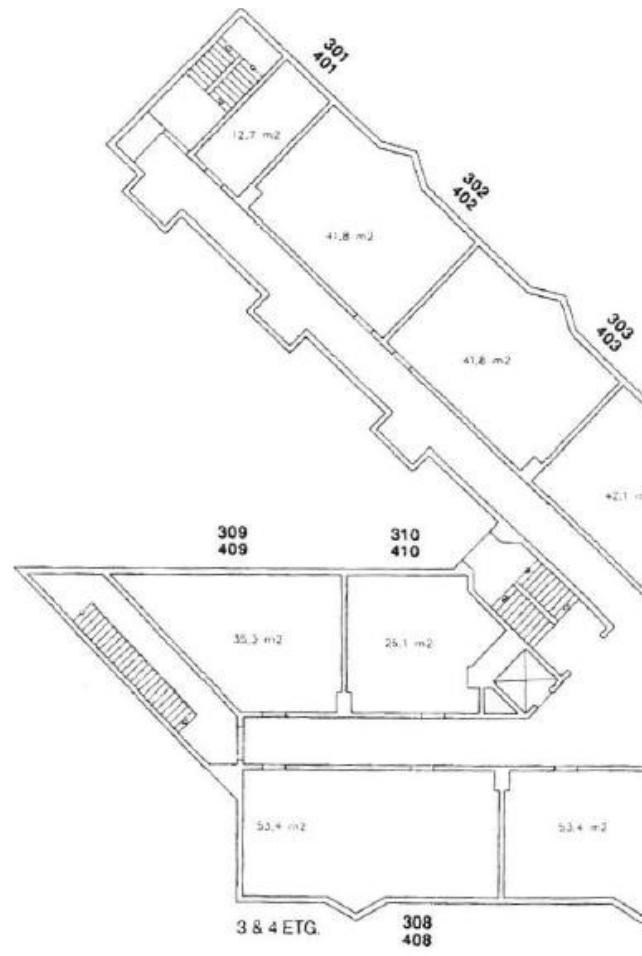




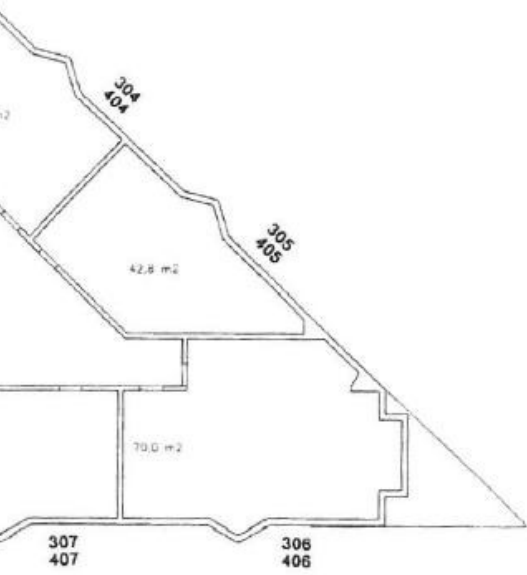
KNUT  
HJELTNES

05 30 40 13 01 00  
M:.....4  
1 . 1  
05/06 10:10 22 M 17 B

Professor Dahls gate 16	
PLAN 0 etg.	
nr.	1 15
nr.	A 1100 A31200
type	A000



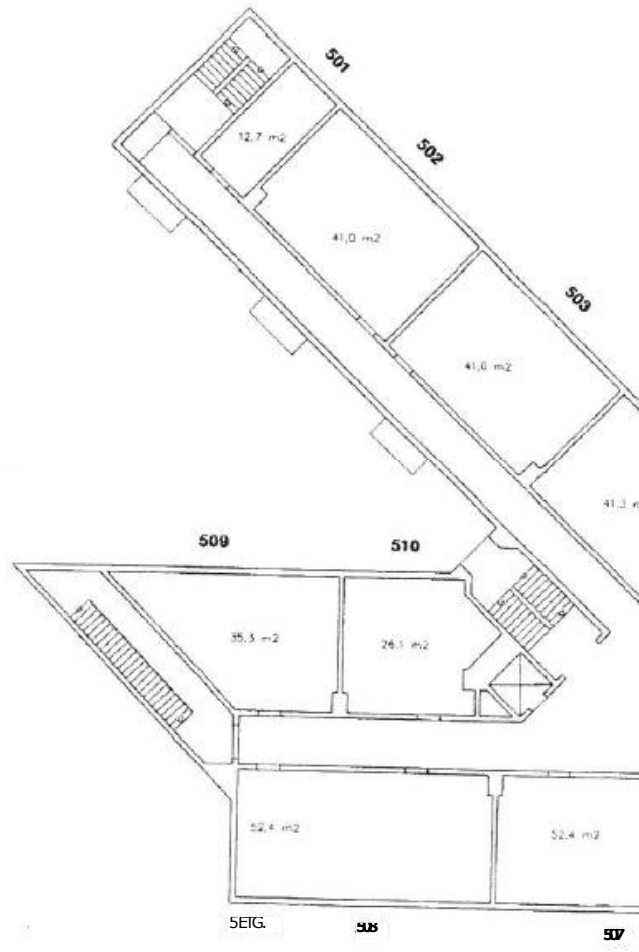


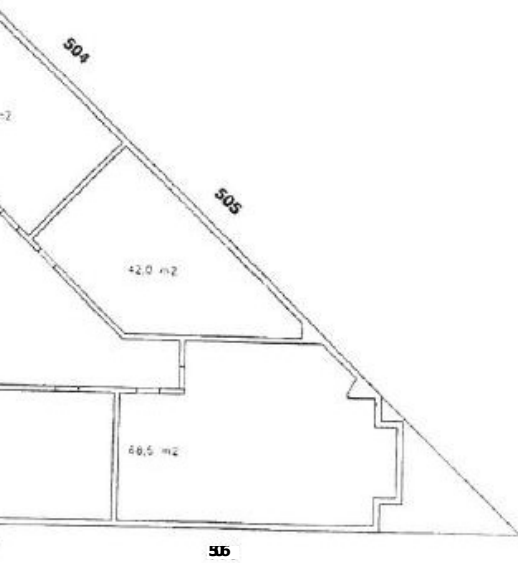


HELIMES

Aj ...4.11.2024  
 Professor Dahnsgate 16  
 0253 Oslo  
 46700 (+47) 22 49 17 26

Professor Dahnsgate 16	
PLAN 3.&4.etg	
Skala	1:100
Prosjekt	AUG





**KNUT  
HJELTNES**

45 Sankt Hans gate 18  
Postboks 1048 Blindern  
0015 Oslo  
Tlf/Nr 2145 22 41 12 26

Professor Dahlgate 16

**PLAN 5. etg.**

nr	220408
skala	A 1:100 A3:1:200
tegning	A-00







## Tilknytning aksjer og boliger

## Første etasje

Aksjenr.	Leil.	Areal	Teller
71	101	31,6	316
63,63,65,66	102	66	660
67,68,69	103	52,6	526
53,54	104	64,4	644
Forretningslokale (otleieseksjon)	105		

## Andre etasje

Aksjenr.	Leil.		
103	201	41	410
79,80,81	202	40	400
55,56	203	33,9	339
59	204	31,4	314
92,93,94	205	71	710
33,34	206	52,4	524
15,16,17	207	52,4	524
6,7	208	35,2	352
38,39,40	209	28,3	283

## Tredje etasje

Aksjenr.	Leil.		
98	301	12,7	127
30,31,32	302	41,8	418
51,52	303	41,8	418
76,77,78	304	42,1	421
4,5	305	42,8	428
12,13,14	306	70	700
47,48,49,50	307	53,4	534
27,28,29	308	53,4	534
21,22	309	35,3	353
75	310	26,1	261

## Fjerde etasje

Aksjenr.	Leil.		
8	401	12,7	127
41,42	402	41,8	418
70	403	41,8	418
82,83	404	42,1	421
84,85,86	405	42,8	428
9,10,11	406	70	700
60,61,62	407	53,4	534
35,36,37	408	53,4	534
24,25	409	35,3	353
23	410	26,1	261

## Femte etasje

Aksjenr.	Leil.		
26	501	12,7	127
95,96,97	502	41	410
57,58	503	41	410
72,73,74	504	41,3	413
18,19,20	505	42	420
99,100,101	506	68,5	685
87,88,89,90,91	507	52,4	524
1,2,3	508	52,4	524
102	509	35,3	353
43,44,45,46	510	26,1	261



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3280916/asswrnezzu>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 monteret i sokkel medfølger likevel ikke.

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**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 el. Låses boder, uthus el. 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.



# KORT OM OSS



## Cecilie Beckmann

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

90 78 88 68

[cbe@eie.no](mailto:cbe@eie.no)

EIE Vinderen

# Premium rådgivning

## **EIE Vinderen**

Møt en eiendomsmegler på Vinderen i Oslo med høy lokal kunnskap, som kjenner Ris, Slemdal, Smestad, Frøen, Holmen, Holmenkollen, Gaustad, Nordberg og Korsvoll veldig godt.

Vi i EIE Vinderen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)







# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)