EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260084
Addresse	Daas gate 5A		
Postnr.	0259	Sted	OSLO
Selgers navn	Michelle Benedicte Rékási		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1.5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

3674434

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Etablering av nytt bad i tidligere kjøkken. Gjennomført av Lassen-Urdahl Bygg og Johansen Rør- og Varmeteknikk

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FDV dokumentasjon

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Lagt sveisemembran fra Protan av Lisegaard Bygg og Membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Som del av etablering av nytt bad og kjøkken. Se FDV dokumentasjon

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, alt nytt elektrisk som del av etablering av bad. Asker og Bærum elektro AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV dokumentasjon, samsvarserklæring og el-kontroll.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

FDV dokumentasjon

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV dokumentasjon

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Defekt avtrekksvifte på skorstein. På styremøtet i jan -26 besluttet at dette skal fikses. «Tilbud firma Alf Pettersen frakoble eksiterende vifte på skorstein ogmontere ny. Tilbud kr. 35 500.- (inkl. mva.) Tilbudet foreslås akseptert, vedtak godkjennes»

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppgitt setningsskader i gården fra gammelt av.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fasaden ble pusset opp i 2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

JPL AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Råloft bygget ut til leiligheter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Etablert nytt elektrisk anlegg ifbm. renovering

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV dokumentasjon, el-kontroll og samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for rehabilitering av nytt bad

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er besluttet å øke fellesutgiftene med 10 %.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 15.02.2026

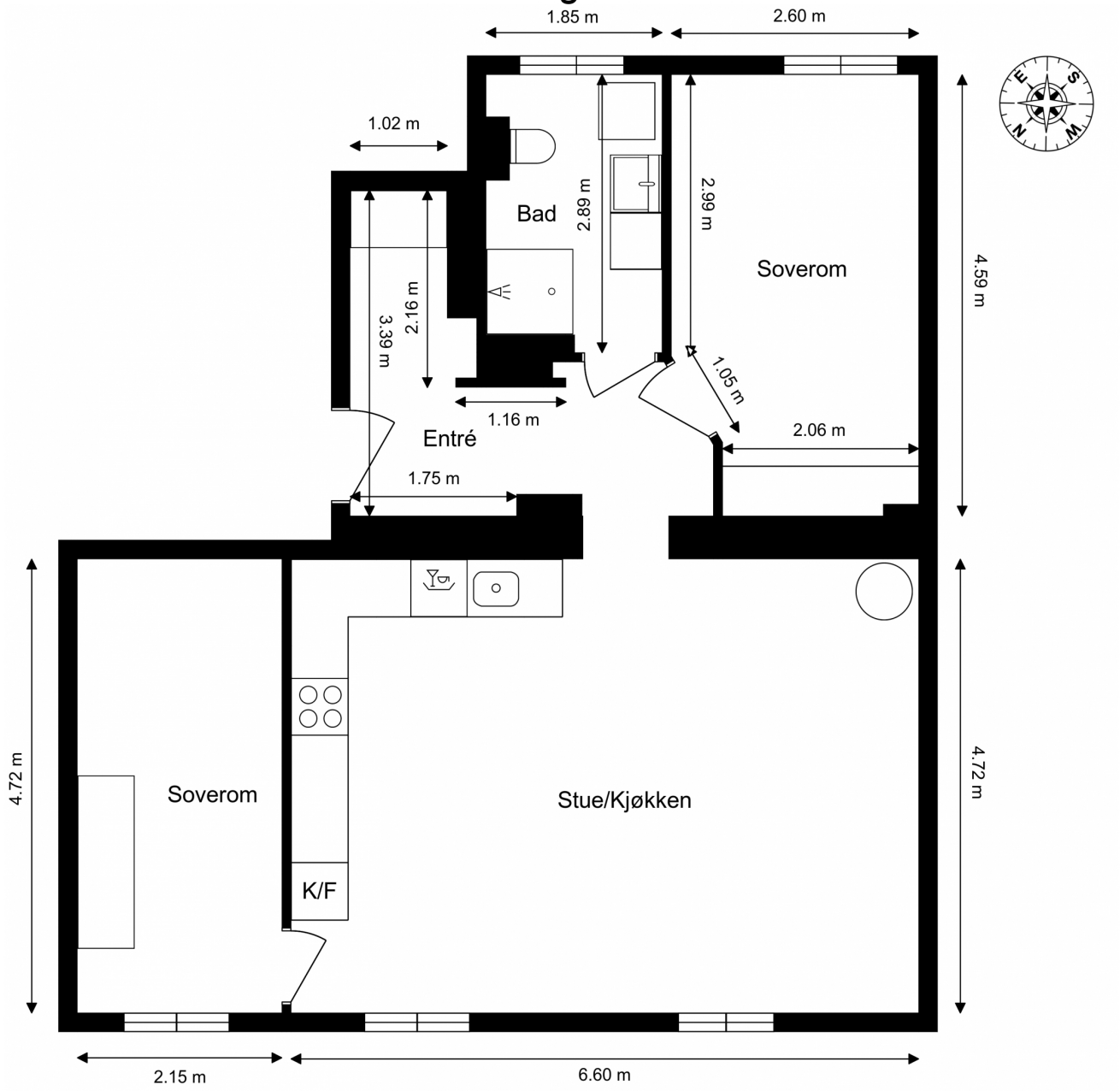
Signert av *Michelle Benedicte Rékási*

Initialer selger:
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Daas gate 5A, 0259 OSLO

Leilighet



Ordernr. 15079381

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.



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Daas gate 5A
0259 OSLO
Gnr./Bnr.: 213/76
Oslo kommune

Rapportdato: 22.02.2026
Befaringsdato: 16.02.2026
Referansenummer: 15079381

Areal

Leilighet
Bruksareal: 78 m² (BRA-i: 70 m²)

Totalt bruksareal: 78 m² (BRA-i: 70 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Jan Olav Morell-Nielsen
48265459

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

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 ny, 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.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	16.02.2026
Referansenummer	15079381
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0084
Hjemmelshaver/selger	Michelle Benedicte Rékási
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Michelle Benedicte Rékási
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-4 °C
Rapportdato	22.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Daas gate 5A
Postnummer/sted	0259 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	213/76
Seksjonsnr.	4
Borettslag / Sameie	Sameiet Daas Gate 5
Tomt	Eiet tomt: 463 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1891		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet belegningsstein, blomsterkasser, sittegrupper, og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1891. Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås og kikkehull. Vinduer med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue, gulvvarme/varmekabler i entré og bad.

Boligen inneholder

2. etasje: entré, bad, 2 soverom og stue/kjøkken. Kjeller: kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Vannrør	9	
		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fordelingen mellom primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) omtalt under kommentar til arealmålingen. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. 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 byggteknisk 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 er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. 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 vurderingen til den bygningssakkyndige er 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. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 etasje	70			70	
	Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken.				
Kjeller		8		8	
		Kjellerbod			
SUM	70	8		78	
	Total bruksareal: 78 m²				

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som:
vaskerom
og sykkelbod.
Kjellerboder oppmålttil8 m2 (BRA-E).
Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen fra ca 2,88 m, til ca 2,98 m.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 15.02.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende rehabilitering av bad, datert:14.10.2024 .
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt el-kontroll, datert: 10.07.2024.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Fremlagt faktura vedrørende "etablering av kjøkken og bad. Nytt rør-i-rørsystem og nytt avløp", datert: 24.10.2024, og 24.07.2024. Fremlagt kontrollskjema for ildsteder (i forbindelse med installasjon av peis), datert: 12.08.2024.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt faktura vedrørende "etablering av kjøkken og bad. Nytt rør-i-rørsystem og nytt avløp", datert: 24.10.2024, og 24.07.2024.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV vedrørende bad, datert: 08.10.2024.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2024. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte vegger med fliser i dusjsone. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil, sidelys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Innebygd dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2024. Profilerte fronter. Keramisk benkeplate. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Ventilator innebygd i innredning/platetopp. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fliser delvis mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper. Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet ingen mekanisk avtrekk. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Hovedstoppekran er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er plassert i kjellergang. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i felles bod i halvetasje i trappeoppgang. Varmtvannsbereder på 120L (fra 2011) er plassert i felles bod i halvetasje i trappeoppgang.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	TG2 gjelder: Fordelerskap har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader i tilliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring. TG1 gjelder: Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen står i et rom (felles bod i halvetasje (trapperom) uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett, og fliser i entré. Gulvvarme i entré. Malte veggflater. Malte flater i himling, med downlights i entré og kjøkken. Profilerte innerdører. Mekanisk avtrekksventilasjon på våtrom med tilluftsventilasjon via vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår som ble rehabilitert i regi av sameiet i 2011 (selgers opplysninger). Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ildsteder

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Selger opplyser om dårlig avtrekk fra peisen. Ukjent eksakt årsak. Kan føre til tilbakeslag med røyk. Selger opplyser om at sameiet har snarlige planer om å utbedre dette.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

2. Etasje

TG 1	2. Etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB, kikkehull og sikkerhetslås. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra ukjent årstall).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Ja.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

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.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført utover arbeider på bad og kjøkken. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

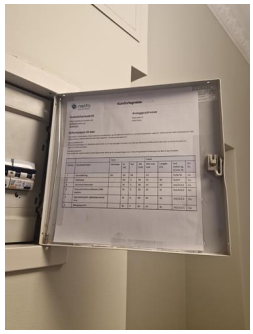
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. 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. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

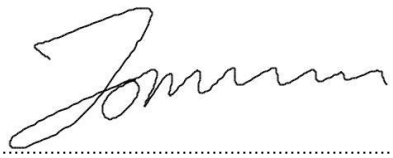
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

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.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 48265459

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET DAASGATE 5, 0259 OSLO

§ 1
Generelt

Eiendommen Daasgt. 5 er et boligsameie mellom eierne av de ideelle andeler som igjen knytter seg til bruksrett til bestemte boligseksjoner i bebyggelsen. Sameiet er prosentvis delt opp i tilsammen 14 eierandeler av eiendommen. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

Sameiet hefter innbyrdes proratisk etter andelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, som de etter norsk rett ellers måtte ha i forhold til de øvrige sameiere.

§ 2
Formål

Sameiets formål er å sikre felles interesser og administrasjonen av hele eiendommen med tilhørende felles anelgg av enhver art, m.v.

§ 3
Styret

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer. Styret velger selv sin formann. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og et styremedlem. Styret kan meddele fullmakt.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen. Disponering av fellesrom og anlegg er underlagt styrets nærmere bestemmelse.

§ 4
Årsmøte

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært møte avholdes dersom styret eller minst 1/10 del av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfrist for slikt møte er minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

På sameiemøte har en eierseksjon én stemme. Alle vedtak treffes med simpelt flertall. I tilfelle av stemmelikhet vil styreformannens stemme telle dobbelt.

En sameier kan være representert med fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Styrets forslag til budsjett for neste år.
3. Valg av styre og styrets formann, ansettelse av revisor eller regnskapsfører samt fastsette disses godtgjørelse.
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må være meldt skriftlig til styret senest 21 dager før årsmøtet.

§ 5
Rådighetsrett

Sameierne har den fulle rådighetsrett over hver sin eierandel, som kan omsettes, pantsettes og disponeres til utleie. Ved salg eller utleie skal dette meldes til sameiets styre for registrering.
For bruken av leiligheten er den enkelte sameier forpliktet til å følge de husordensregler som vedtas for sameiet og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
Det er ikke tillatt å drive forretning, kontorer, lagerhold eller annen ervervsmessig virksomhet av noen art i leiligheten.

§ 6
Vedlikehold

Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten og ytre rom som er til eksklusiv disposisjon for den enkelte sameier.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre sameiere.

Utvendig arrangement på bygning er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, fellesanlegg, utstyr og fellesrom, herunder trappeoppganger og hovedinngangsdør bekostes av sameiet.

Alt vedlikehold av fellesanlegg, også eventuelt haveanlegg - skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens besvarelse og utseende.

§ 7
Fellesutgifter

Fellesutgifter dekkes av sameierne og fordeles etter eierandelens størrelse på grunnlag av årsbudsjettet.

Til dekning av fellesutgifter skal det betales månedlige á kontobeløp til sameiet som erlegges forskudds-vis den 1. i hver måned for 1 måned ad gangen.

§ 8
Mislighold

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av nærværende vedtekter og mulige andre forhold, har sameiet panterett i hver seksjon for

kr 5.000,-

Denne panterett står tilbake for andre panteheftelser i seksjonen og er uten opptrinnsrett dog innenfor godkjent lånetakst.
Sameierne vedtar forpliktelse til hver 10. år, første gang 1.1.1990, å medvirke til oppskrivning og tinglysning av den foran nevnte panterett i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Utgangspunktet for beregningen av det beløp obligasjonen skal oppskrives med , er indeks pr. 1.1.1979.

Ved vesentlig mislighold har styret i sameiet rett til etter 14 dagers forutgående skriftlig varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter panteretten og det som følger av disse vedtekter.
Skyldige beløp kan sameiet også inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i panteretten.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatt grovt og/eller vesentlig mislighold, derunder også av ikke økonomisk art, kan sameiet treffe beslutning om utløsning av misligholderen.
Utløsning skal i tilfelle omfatte hans seksjon med tilknyttet ideell eierandel av eiendommen og disposisjonsrett til leiligheten. Vedtak om utløsning av en sameier skal gis skriftlig fra styret i sameiet.

§ 9
Vedtektsendringer

Endringer av disse vedtekter krever minst 3/4 del av det samlede antall sameier, jfr. § 4, 2. ledd.
Endring kan bare foretas på årsmøtet. Forslag om endringer av vedtektene skal være meddelt hver sameier i rekommandert brev senest 30 dager før møtet.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET DAASGATE 5

Det er seksjonseierne og beboere i et sameie som må skape forhold som sikrer ro, orden og trygghet og derved hever sameiets anseelse. For å oppnå dette er det viktig at alle tar ansvar og følger sameiets husordensregler.

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00. I den tiden bør en ikke kjør vaskemaskiner i leilighetene eller vaskekjeller. Vis hensyn angående høy musikk og støy. Ved selskaper utover kl. 23 fredag eller lørdag skal naboene varsles minst en uke på forhånd.
2. Alle dører må til enhver tid holdes lukket og låst av hensyn til uvedkommende. Dette gjelder port, ytterdører og kjellerdører.
3. Gårdsplass, trappeoppganger og eiendommens øvrige fellesarealer må ikke opptas med personlige eiendeler. Sykler skal stå i sykkelstativ.
4. Renhold av fellesrom og trappeoppganger utføres av eller organiseres av vaktmester. Utgiftene belastes sameierne som fellesutgifter. Det må holdes orden i vaskekjeller og det må meldes til vaktmester ved lekkasjer eller lignende
5. Søppelkassene tømmes av renovasjonsvesenet. De tar kun det som ligger i kassene. Søppelet må derfor ikke plasseres utenfor kassene. Pappkartonger og liknende flatpakkes, og legges i papircontainer. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel i korridorene til sjenanse for andre beboere. Det er heller ikke tillatt å lagre noe utenom tilmålte plasser, som i bodene i kjeller. Etter gjentatte brudd på regelverket fjernes gjenstander/søppel og dette belastes den aktuelle leieboer.
6. Dyrehold må godkjennes av styret.
7. Utlufting av leilighetene må ikke foregå mot trappeoppgangene. Tepper, dørmatter etc må ikke ristes ut av vinduer eller i trappeoppgangene.
8. Røyking er forbudt innendørs i fellesarealene. Fyrstikker eller bart lys må ikke anvendes i kjeller. Elektrisk lys i kjeller må slukkes etter bruk.
9. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende eller tekniske kvaliteter
10. Naboer skal forhåndsvarsles om større rehabiliteringsarbeider som innebærer sjenerende støy. Varselet skal inneholde tidspunkt for arbeidets begynnelse og avslutning. Varsel distribueres til de berørte beboers postkasse.
11. For å ha et pent inngangsparti er det bestemt at det skal være like navneskilt på ringeklokkepanelet ved hovedinngangen, skiltene på postkassene skal også være like. Begge bestilles gjennom vaktmester. ”Uekte” navneskilt på ringeklokketavle og postkasser blir fjernet.
12. For at det ikke skal bli fukt og råteskade på inventar i kjeller er det vedtatt at det ikke skal benyttes tørketrommel i kjeller i sameiet

Det skal ikke foregå oppussingsarbeider som nevnt ovenfor etter kl.21.00 på hverdager. Det er ikke tillatt å drive oppussingsarbeider som nevnt ovenfor på søn- og helligdager.
NB: Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som påføres sameiet som følge av overtredelse av hus-ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameieren er ansvarlig for at hus-ordensreglene blir overholdt av sin husstand, framleietagere eller andre personer som er gitt adgang til leilighetene eller eiendommen for øvrig, jfr. Huseierloven §§ 20, 21. Forøvrig gjelder eierseksjonlovens regler for sameiet.

Sameiet Daasgate 5

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 19.03.2025, kl 17:00

Sted: Digitalt på Zoom

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til espen_joergensen@hotmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _ _ _


OBF



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: https://us06web.zoom.us/j/89304954217

Oppgi passord: 814248

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:
Meeting ID: 893 0495 4217#
Passord: 814248#

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Daasgate 5

Onsdag 19.03.2025, kl 17:00

Digitalt på Zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Daasgate 5

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Orientering om budsjett for 2025

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 50 000,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Det må velges ny styreleder da nåværende styreleder har solgt og flytter.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode: Tom Erik Löw Ellefsen og Gry Evjevollen

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 10.03.2025

Styret i Sameiet Daasgate 5

Styreleder, Espen Jørgensen
Styremedlem, Tom Erik Löw Ellefsen
Styremedlem, Gry Evjevollen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Daasgate 5

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Espen Jørgensen
Styremedlem, Tom Erik Löw Ellefsen
Styremedlem, Gry Evjevollen

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på espen_joergensen@hotmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Daasgate 5

Sameiet Daasgate 5 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 976221915. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 17 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Daasgate 5 har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Vaktmesterdrift AS og kan treffes på 90891010.

Sameiet Daasgate 5 har avtale med renholdstjeneste med Vaktmesterdrift AS.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Daasgate 5 har avtale medTelia Norge AS for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Daasgate 5, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Daasgate 5 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81349075.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt ordinæreStyremoeter# møter og behandlet ordinære styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs mm.

07.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Daasgate 5

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP
2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	682 884	741 462	634 737	717 253
Sum		**682 884**	**741 462**	**634 737**	**717 253**
Sum		**682 884**	**741 462**	**634 737**	**717 253**
Forretningsførsel og revisjon	2	52 911	51 442	41 350	43 500
Lønn og honorar	3, 4	57 050	57 007	45 640	57 262
Vedlikehold	5	4 205	-18 119	30 000	15 000
Eksterne tjenester	6	46 975	56 134	42 500	48 850
Kabel-tv og bredbånd		108 891	96 845	87 000	0
Forsikring		81 716	70 630	66 000	86 900
Kommunale avgifter		173 418	127 306	137 000	191 823
Brensel og strøm		69 591	71 457	55 000	65 000
Andre driftsutgifter	7	16 990	9 724	16 475	8 300
Sum		**611 746**	**522 427**	**520 965**	**516 635**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**71 138**	**219 035**	**113 772**	**200 618**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**71 138**	**219 035**	**113 772**	**200 618**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	2 846	3 197	0	0
Rentekostnad	9	120 876	104 530	126 202	131 180
Andre finansposter	10	-7 630	-7 138	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-110 400**	**-94 195**	**-126 202**	**-131 180**
Årsresultat	**11**	**-39 262**	**124 840**	**-12 430**	**69 438**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-679 936	-90 369	-65 123	-99 429
Opptak lån		783 733	0	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**64 535**	**34 471**	**-77 553**	**-29 991**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 746	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	107 657	18 149
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		197 439	68 170
Sum omløpsmidler		**311 843**	**86 318**
SUM EIENDELER		**311 843**	**86 318**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 549 237	-1 674 077
Årets resultat	11	-39 262	124 840
Sum egenkapital	**13**	**-1 588 499**	**-1 549 237**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	1 701 929	1 598 131
Sum langsiktig gjeld		**1 701 929**	**1 598 131**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 981	2 638
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandørgjeld		188 148	9 298
Påløpne renter		665	16 990
Annen kortsiktig gjeld		6 620	8 546
Sum kortsiktig gjeld		**198 413**	**37 424**
Sum gjeld		**1 900 342**	**1 635 555**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**311 843**	**86 318**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Daasgate 5

Sted:_____, dato:_____

Espen Jørgensen	Tom Erik Löw Ellefsen	Gry Evjevollen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	682 884	591 462	634 737	717 253
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	150 000	0	0
Sum	**682 884**	**741 462**	**634 737**	**717 253**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	43 128	42 492	41 350	43 500
Annen regnskapsførsel	9 783	8 950	0	0
Sum	**52 911**	**51 442**	**41 350**	**43 500**

Sameiet har ikke revisor og er ikke revisjonspliktig.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	50 000	50 000	40 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 007	5 640	7 262
Sum	**57 050**	**57 007**	**45 640**	**57 262**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Utbetalt styrehonorar gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	-25 872	30 000	15 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	6 926	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	4 205	827	0	0
Sum	**4 205**	**-18 119**	**30 000**	**15 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	41 850	39 945	37 500	41 850
6360 Renhold	0	3 125	0	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	563	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	5 125	12 502	5 000	7 000
Sum	**46 975**	**56 134**	**42 500**	**48 850**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 072	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	20	20	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 090	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 764	2 862	1 750	2 300
7772 Andre gebyrer	3 385	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	6 256	1 300	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 475	4 470	14 725	6 000
Sum	**16 990**	**9 724**	**16 475**	**8 300**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	2 451	3 197	0	0
8059 Andre renteinntekter	396	0	0	0
Sum	**2 846**	**3 197**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 1212.33.21764	38 327	43 111	44 202	38 402
8143 Lånenr 1636.54.77322	67 331	61 420	0	64 625
8144 Lånenr 1636.94.18908	14 764	0	0	0
8159 Andre rentekostnader	454	0	0	0
8161 RENTER/AVDRAG LÅN -TERMINBELØP	0	0	82 000	28 153
Sum	**120 876**	**104 530**	**126 202**	**131 180**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-7 630	-7 138	0	0
Sum	**-7 630**	**-7 138**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**48 895**	**14 424**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-39 262	124 840
Opptak av langsiktig lån	783 733	0
Avdrag langsiktig lån	-679 936	-90 369
B. Årets endring i disponible midler	**64 535**	**34 471**
C. Disponible midler 31.12	**113 429**	**48 895**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	89 037	0
1749 Forskuddsbetalte kostnader	18 620	18 149
Sum	**107 657**	**18 149**

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering fasade	Vedlikehold og rehabilitering.	
Lånenummer:	**16369418908**	**16365477322**	**12123321764**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2012
Rentesats:	7.15 %	7.15 %	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2044	30.03.2042	15.11.2024
Opprinnelig lånebeløp:	783 733	1 000 000	1 300 000
Lånesaldo 01.01:	0	949 102	649 030
Avdrag i perioden:	4 587	26 319	649 030
Opptak i perioden:	783 733	0	0
Lånesaldo 31.12:	**779 146**	**922 783**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	668 059	758 980	0

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365477322	1	93 247	93 247
	2	81 137	162 274
	1	60 550	60 550
	2	58 128	116 256
	1	55 706	55 706
	1	54 495	54 495
	1	47 229	47 229
	5	46 018	230 090
	1	37 541	37 541
	2	32 697	65 394
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369418908	1	78 733	78 733
	2	68 508	137 016
	1	51 125	51 125
	2	49 080	98 160
	1	47 035	47 035
	1	46 013	46 013
	1	39 878	39 878
	5	38 855	194 275
	1	31 698	31 698
	2	27 608	55 216

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Daasgate 5 onsdag 19.03.2025 kl. 17:00 - Digitalt.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Daasgate 5

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Knut Arne Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Knut-Arne Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Tom Erik Löw Ellefsen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 50 000,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Det må velges ny styreleder da nåværende styreleder har solgt og flytter.

Vedtak:
Ingen stilte til valg. Det innhentes derfor tilbud fra ekstern styreleder, og det innkalles til ekstraordinært årsmøte for valg av ny styreleder.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Ida K. Heiberg og Sofie S. Døhlen ble valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Ingen valgt

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.25

Protokoll for Sameiet Daasgate 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Knut-Arne Eriksen (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Tom Erik Löw Ellefsen (sign.)	20.03.2025



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Daasgate 5

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: torsdag 26.06.2025, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til espen_joergensen@hotmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Daasgate 5 torsdag 26.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Bli med i møtet nå:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZTFkNzIxYmQtNTA3Yi00YzU2LTgzNjItYTQ0YjlkNTY4ZTNk%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22e55b568c-2a0f-4671-a3a6-6502b9d1b8e7%22%2c%22Oid%22%3a%221dd3537f-5ff3-4dd2-8df8-e112b3155137%22%7d

Møte-ID: 325 051 051 369 9
Passord: uN99vf6c

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Daasgate 5

torsdag 26.06.2025, kl 17:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Valg av styreleder for 2 år

Det skal velges ny styrleder i sameiet Daasgate 5.

Se vedlagt tilbud fra ekstern styreleder Tor Hojem

Forslag til vedtak: Tor Hojem velges som styreleder for 2 år.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

TOR HOJEM

Sameiet Daasgate 5
v/ Magnus Baumann

E-post: firmapost@obf.no

Oslo 07.06.2025
Vårt arkiv nummer: 41 25

TILBUD STYRELEDER

Det vises til hyggelig henvendelse med forespørsel om jeg har anledning til å ta på meg verv som styreleder for Sameiet Daasgate 5 med org. nummer 976 221 915. Eiendommen omfatter i alt 17 enheter. Jeg kan påta meg å gjennomføre følgende tjenester:

Beskrivelse av oppdraget

1. Styreansvar og planlegging av styrets arbeid
2. Ledelse av 4 - 6 årlige styremøter
3. Fordele oppgaver internt i styret
4. Kontakt styrets medlemmer
5. Ledelse av årsmøte
6. Svare på henvendelser fra selger/megler/mulige kjøpere i forbindelse med eierskifter
7. Godkjenne utbetalinger i regnskapssystem og holde oversikt over leverandøravtaler
8. Følge opp regnskapsrapporter, styrebehandle budsjett og gjennomgå årsoppgjør
9. Kontaktopplysninger eiere og leverandører
10. Bidra til styrets beretning og forberede saker til årsmøte i samarbeid med forretningsfører
11. Arkiv for styrets dokumenter

Arbeidsoppgaver som faktureres etter medgått tid

12. Oppfølging av vedtak i styret som krever konsulentbistand
13. Annen bistand etter vedtak i styret

Andre kostnader

14. Kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon og transport

Honorar

Punktene 1-11 under «Beskrivelse av oppdraget» tilbys til en pris på kr 5 000.- pr. mnd. Slik godtgjørelse utbetales som personlig lønn.

Vervet som styreleder forutsetter at det gjennomføres valg på årsmøte. Jeg stiller til valg for periode på to år.

Punktene 12 – 13 «etter medgått tid» faktureres med kr 1 500.- pr. time. (eks. mva.) Punkt 14 faktureres med kr 5 000.- pr. år (eks mva.) ved tiltredelse og deretter hver 12. mnd. av firma Tor Hojem AS.

Vennlig hilsen

Tor Hojem

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64C
0173 Oslo

Mobil: +47 485 00 594
E-post: tor@torhojem.no

Arbeid og erfaringer:

Tor Hojem, (65)

Faglært tømrer

Arbeidet med styreledelse og eiendomsforvaltning siden 2006.

25 års erfaring med styrearbeid / styreledelse.

1. Arbeider full tid med eiendomsforvaltning og styreledelse
2. Med 25 års erfaring fra bygg og anlegg har jeg solid byggeteknisk kompetanse som kommer til nytte i forbindelse med planlegging og gjennomføring av vedlikehold.
3. Samarbeider med boligforvaltere som OBOS og OBF (Oslo og Omegn boligforvaltning) med flere.
4. Bank og finans; - samarbeider med flere låneinstitusjoner blant annet i forbindelse med opptak og refinansiering av lån
5. Forsikring; - gjennomfører regelmessige pris og kostnadsvurderinger av premier og forsikringstilbud
6. I perioden 2015 -2025 ansvarlig på byggherresiden for entrepriser og byggesaker på vegne av boligselskapene, herunder:
   - Prosjektering og kontrahering rørfornying, boligsameie 46 enheter (NOK 5 millioner)
   - Rehabilitere fasade, boligsameie 19 enheter (NOK 3 millioner)
   - Rehabilitering yttertak borettslag 70 andeler (NOK 22 millioner)
   - Rehabilitering fasader og skifte vinduer – borettslag 31 andeler (NOK 4 millioner)
   - Etablere infrastruktur ladeanlegg el-biler boligsameie 38 seksjoner (NOK 500 000.-)
   - Salg av loft, boligsameie 16 seksjoner, 4 nye seksjoner
   - Rehabilitering av fasader, boligsameie 71 seksjoner (NOK 12 millioner)
   - Skifte yttertak, boligsameie 20 seksjoner (NOK 4 millioner)
   - Rehabilitering av 64 rekkehus andeler (NOK 25 millioner)
   - Etablering av bergvarme, 46 seksjoner (NOK 2,5 millioner)
   - Brannvarsling og brannsikringstiltak boligblokker med 141 andeler (NOK 4 millioner)
   - Betongrehabilitering av garasjeanlegg med 120 P-plasser (NOK 7,5 millioner)
   - Reetablering av drenering 4 boligblokker (100 bolig andeler) (NOK 5 millioner)
   - Anbudsinnhenting og etablering av brannvarsling boligselskap med 16 andeler
   - Anbudsinnhenting og gjennomføring av piperehabiliteringer (2 stk. boligselskap)
   - Bestilling og oppfølging av vedlikehold og reparasjoner
7. Etablerte rutiner for løpende kontakt med seksjonseiere / andelseiere. Oppfølging av forsikringssaker, byggesaker og vedlikeholds spørsmål
8. Nettverk med vaktmesterfirma, renholdere, og andre tjenesteytere til boligselskap
9. Gjennomfører hvert år ca. 75 styremøter, generalforsamlinger og årsmøter
10. Arbeider systematisk og strukturert

Oslo, juni 2025

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64C
0173 Oslo

Mobil: +47 485 00 594
E-post: tor@torhojem.no

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Daasgate 5 torsdag 26.06.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 4 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 4 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

Tor Hojem ble gitt møte- og talerett.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Marit Moen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Valg av styreleder for 2 år

Det skal velges ny styrleder i sameiet Daasgate 5.

Se vedlagt tilbud fra ekstern styreleder Tor Hojem

Vedtak:
Tor Hojem velges som styreleder for 2 år.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 1726

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Daasgate 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	30.06.2025
Protokollvitne	Marit D Moen (sign.)	26.06.2025



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Daasgate 5

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: tirsdag 21.10.2025, kl 18:00

Sted: Teams (lenke
til møte settersendes

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig ti tor@torhojem.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Daasgate 5 tirsdag 21.10.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Daasgate 5

tirsdag 21.10.2025, kl 18:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Styrevalg

Det skal velges to styremedlemmer. Styremedlem Sofie S. Døhlen trekker seg fra styret da hun har solgt sin seksjon.

Styrets innstilling: Som kandidater til vervene stiller:

- Styremedlem; Marit D. Moen
- Styremedlem; Michelle Benedicte Eikå
- Varamedlem, - styret oppfordrer seksjonseiere til å melde seg som kandidater

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Daasgate 5 tirsdag 21.10.2025 kl. 18:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tor Hojem ble enstemmig valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

Referentens opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, referent og Gry Evjevollen valgt

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Styrevalg

Det skal velges to styremedlemmer. Styremedlem Sofie S. Døhlen og Ida K. Heiberg trekker seg fra styret.

- Styremedlem; Marit D. Moen
- Styremedlem; Michelle Benedicte Eikå
- Varamedlem, - styret oppfordrer seksjonseiere til å melde seg som kandidater

Vedtak:
Som kandidater til vervene stiller:

Michelle Eikå og Marit Moen ble valgt som styremedlemmer ved akklamasjon

Rasmus Hjortshøj ble valgt som varamedlem ved akklamasjon.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 1813

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Daasgate 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Hojem (sign.)	22.10.2025
Sekretær	Magnus Baumann (sign.)	22.10.2025
Protokollvitne	Gry Evjevollen (sign.)	22.10.2025

V.D.J.-No. 375. 90
Bilag.

1.

1929 – 1989
90.

Bygningsanmeldelse

angaaende 2 grundmurede Beboelseshuse

for Matr.-No. 5 Daaes Gade

Indleveret 3die November 1890. Attesteret 12 - 10. 91.

265/90

Oversendes den store Sundhedskommission.
Da ingen af Bygningerne indtager et større Areal end 160 m² er 1 Trappe i hver Bygning tilstrækkelig og kan den for Forbygningens Vedkommende der kun indeholder 2 Leiligheder i hver Etage formentlig tillades udført af Træ. I Bygningen derimod ønskes indrettet 3 Leiligheder i hver Etage og kan der her formentlig være Grund til at fraskrive Trappen udført af ildfast Materiale.
Forøvrigt Intet at bemærke.

Christiania den 3 November 1890.
Chr. Linstow

CHRISTIANIA J.N.2 A. 417/90 SUNDHEDSKOMMISSION.

Der maa skaffes Aftræk til Luftpiben under Kjøkkenerne. Dør i de øvre Etager.
Christiania den 6te November 1890
Sidemann

STADSINGENIØREN ad 1375 - 90 KRISTIANIA

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 8de November 1890.
Chr. Bull

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og paabudne Bestemmelser vedlægges. Christiania Stadsingeniørkontor d. 11 Novbr. 1890

Daaes Gade No 5.

Brandsal. Brandsal. Brandsal. Pulterk. Stue. Kammr. Gang. Gang. Stue. Kammr. Kammr. Stue. Kammr. Gang. Gang. Stue. Stue. Kammr. Gang. Gang. Stue. Stue. Gang.

Kjelderen. 1ste Etage. 2den og 3die Etage.

Brandsal. Brandsal. Rum. Pulterk. Pryggehus. Gang. Gang. Gang. Gang. Kammr. Kammr. Gang. Gang. Kammr. Kammr. Gang. Gang. Forelse. Stue. Forelse. Stue. Stue. Forelse.

10. 9. 8. 7. 6. 5. 4. 3. 2. 1. 0. 10. 20. alen.

m. 10. 9. 8. 7. 6. 5. 4. 3. 2. 1. 0. 10 m.

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

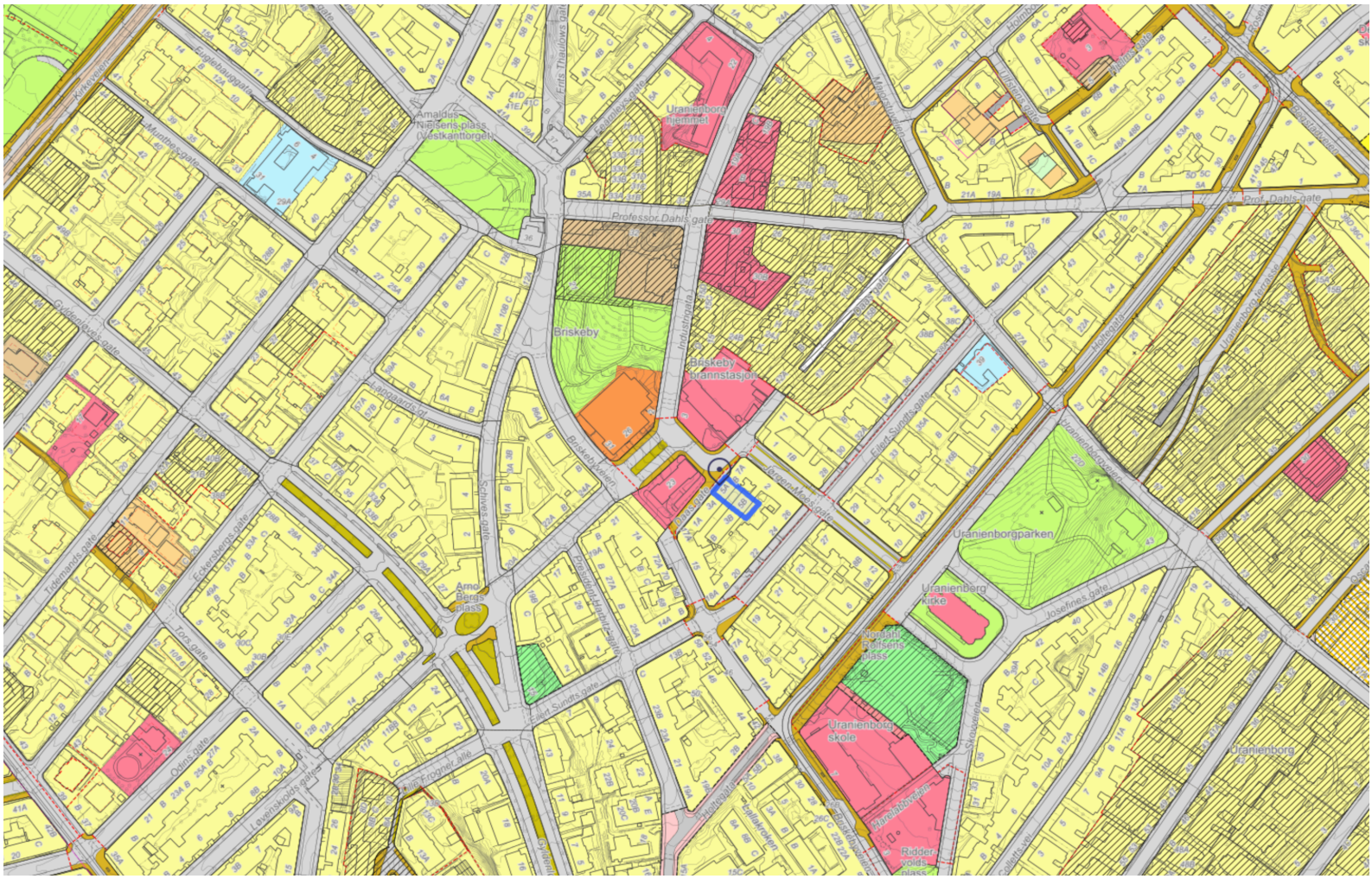
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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


Amaldus Nilsens plass (Vestkanttorget)
Uranienborg kjennel
Professor Dahls gate
Briskeby
Briskeby brannstasjon
Arne Bergs plass
Uranienborgparken
Uranienborg kirke
Nansens Fridtjof plass
Uranienborg skole
Ridder volds plass
Uranienborg
Josefines gate
Frogner allé
Odins gate
Tors gate
Leveraldsgate
Eilert Sundts gate
Inkognitogata
Holtegata
Prof. Dahls gate
Uranienborgveien
Skovveien
Frederikkeveien
Harald Grieg's plass
Tidemands gate
Schnitlers gate
Eckersbergs gate
Guldbergaunes gate
Langgaards vei
Briskebyveien
Frydenlundgata
Frogner Mekaniske Verksted
Fridtjof Nansens plass
Thorvald Meyers gate
Ernst Thalows gate
Seilmakergata
Marcus Thranes gate
Ullevål gate
Prof. Dahls gate
Uranienborgveien
Eilert Sundts gate
Josefines gate
Skovveien
Frederikkeveien
Harald Grieg's plass
Uranienborg

Nabolagsprofil

Daas gate 5A - Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Offentlig transport

Briskeby Linje 11	3 min 0.3 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	6 min 0.5 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	13 min 1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.4 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	4 min 0.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	14 min 1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	6 min 0.5 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

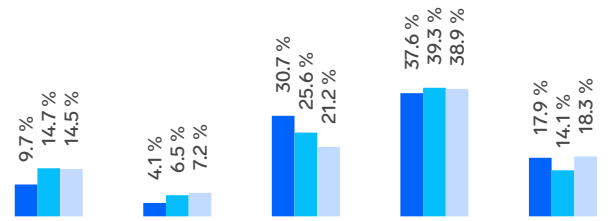
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Briskeby	3 783	2 259
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hamna barnehage (1-6 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min 0.3 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Briskeby	1 min
Rema 1000 Briskeby PostNord	3 min 0.2 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Gående
2. Trikk
3. Egen bil

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

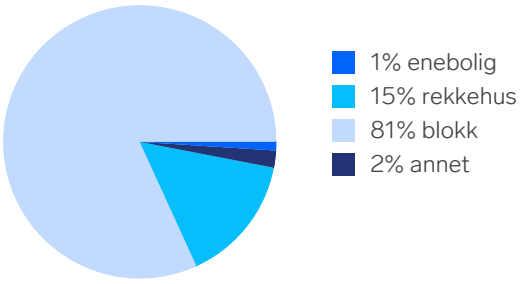
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Den tysk-norske Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Uranienborg skole Aktivitetshall	5 min 0.3 km
Fresh Fitness Majorstuen	8 min
SATS Yoga Majorstuen	9 min

Boligmasse



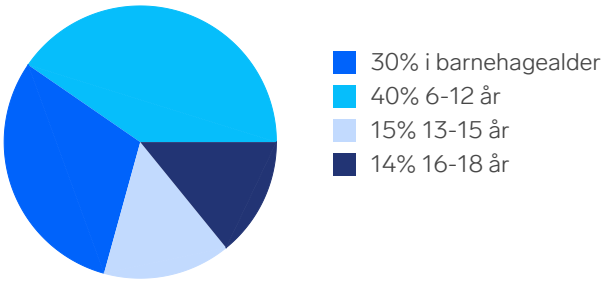
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

Sitat fra en lokalkjent

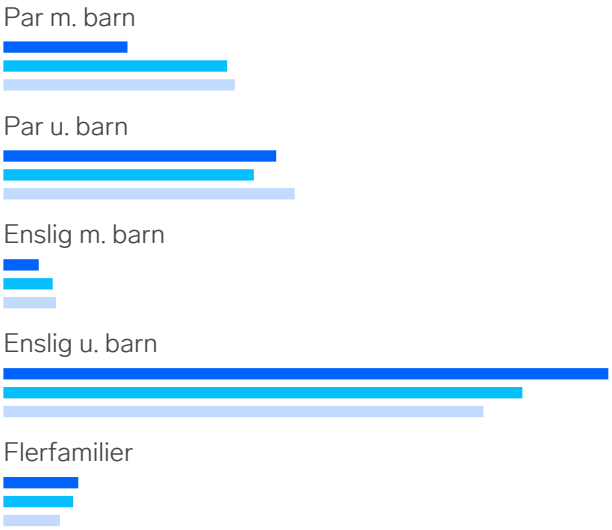
Varer/Tjenester

Valkyrien	11 min
Vitusapotek Briskeby	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



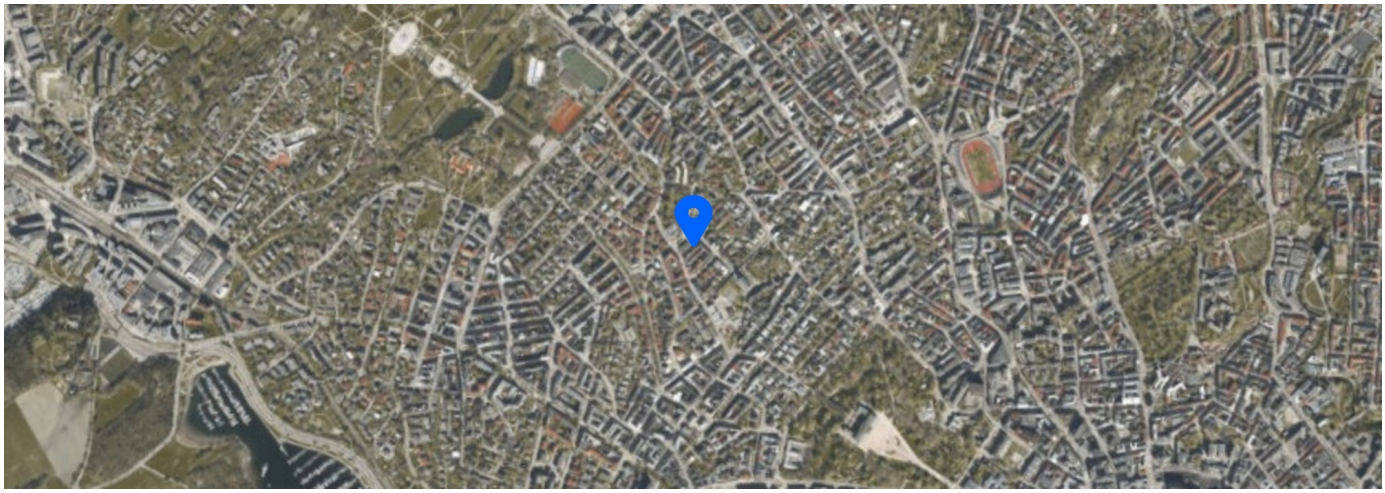
Familiesammensetning

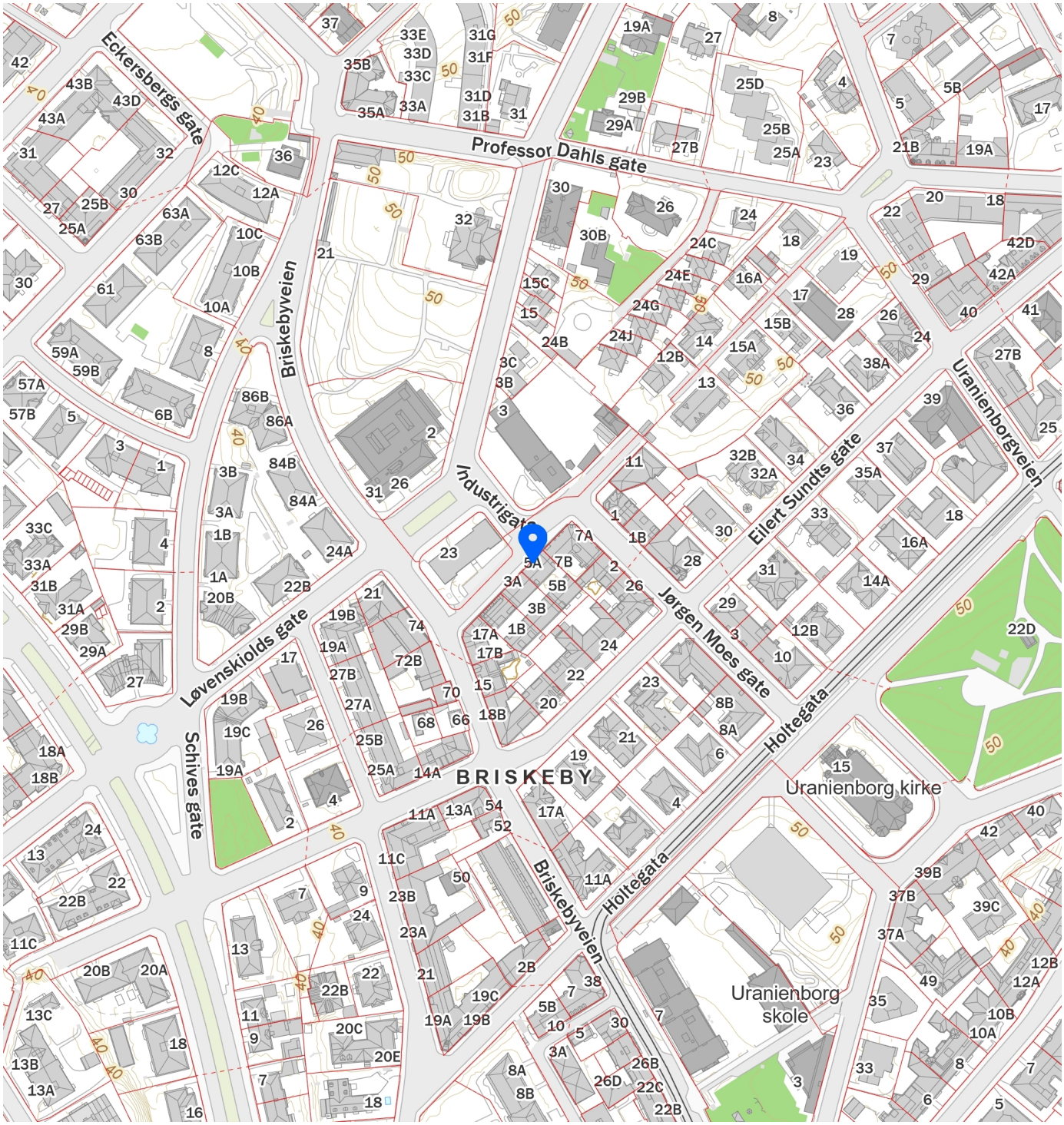


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026