PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

DOPS GATE 6

Vedlegg

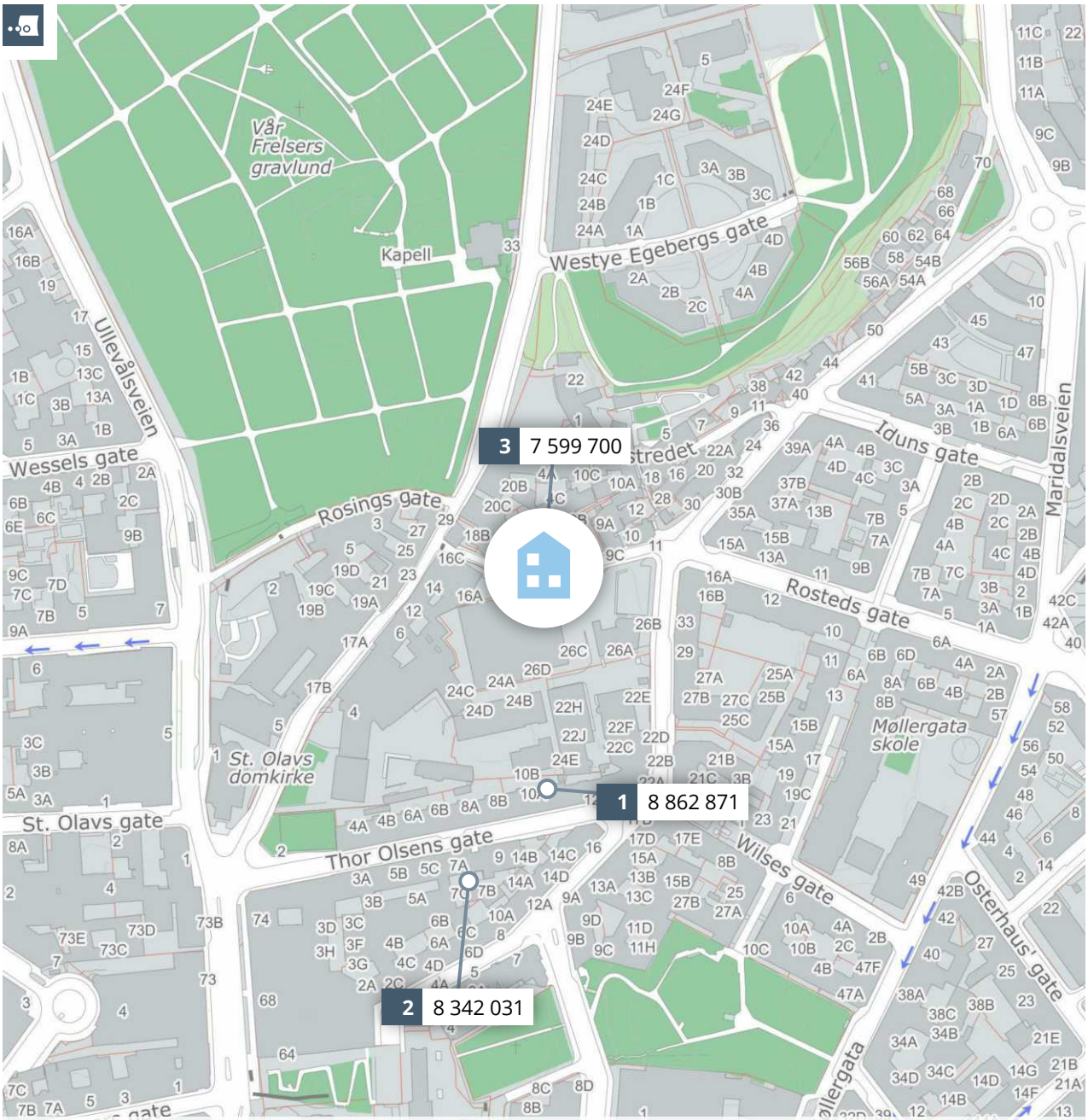
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

DOPS GATE 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 12.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dops gate 6, 0177 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1860

GNR 208 BNR 163 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 4

Verdivurdert til

7 500 000

22 127	7 522 127	100 295
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1860

Fellesutgifter	6 208
Formue	15 352
Soverom	2
Etasje	1
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Thor Olsens gate 10 B 78 m²	1880	4. etg	2 sov	26.08.2025	8 750 000	**8 850 000**	12 871	8 862 871	**113 627**
2	Thor Olsens gate 7 B 76 m²	1895	2. etg	2 sov	26.11.2025	8 200 000	**8 150 000**	192 031	8 342 031	**109 764**
3	Dops gate 6 72 m²	1892	2. etg	2 sov	07.10.2025	7 150 000	**7 570 000**	29 700	7 599 700	**105 551**

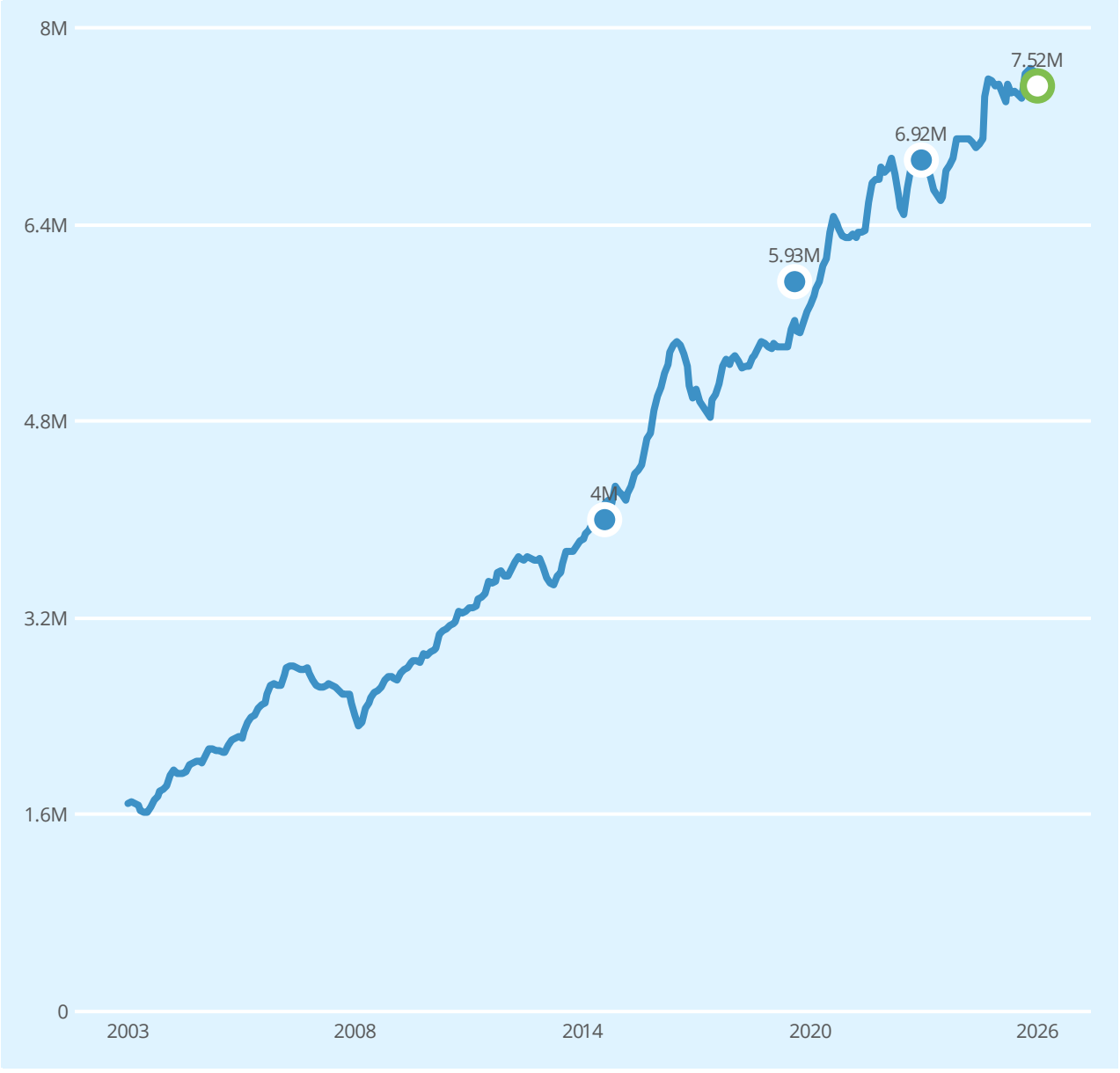
En meget smakfull og delikat leilighet med en flott planløsning, delikate farger og store vindusflater. Leiligheten ble vesentlig oppgradert i 2017, og holder en gjennomgående god standard. Rommene er svært arealeffektive med praktiske snekkerbygde oppbevaringsløsninger. Her bor du i et meget attraktivt og populært boligområde bestående av eldre verneverdige bygninger og parker.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.05.2023	23.05.2023	28.08.2023	6 750 000	6 860 000	62 648	6 922 648	
17.11.2021		17.11.2021	-	2 000 000	-	2 000 000	1
16.02.2020	25.02.2020	24.03.2020	5 300 000	5 900 000	29 061	5 929 061	
22.04.2015	30.04.2015	20.05.2015	3 600 000	4 000 000	2 184	4 002 184	

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 4 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 4 grunnkrets siste 3 mnd

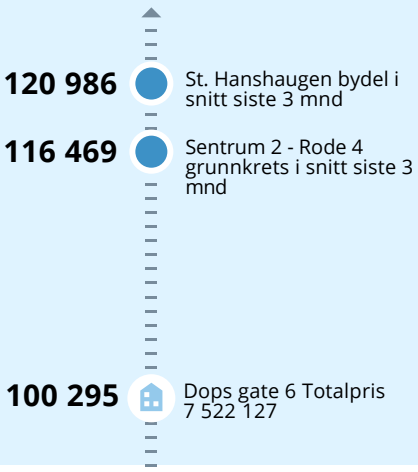
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Selveierleilighet

Dops gate 6 , 0177 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 163, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1694 **Referansenummer:** ZZ1000

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1860. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

Selveierleilighet - Byggeår: 1860

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1860. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,46 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling malte plater, innfelt ledstripe. Vegger med fliser og malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

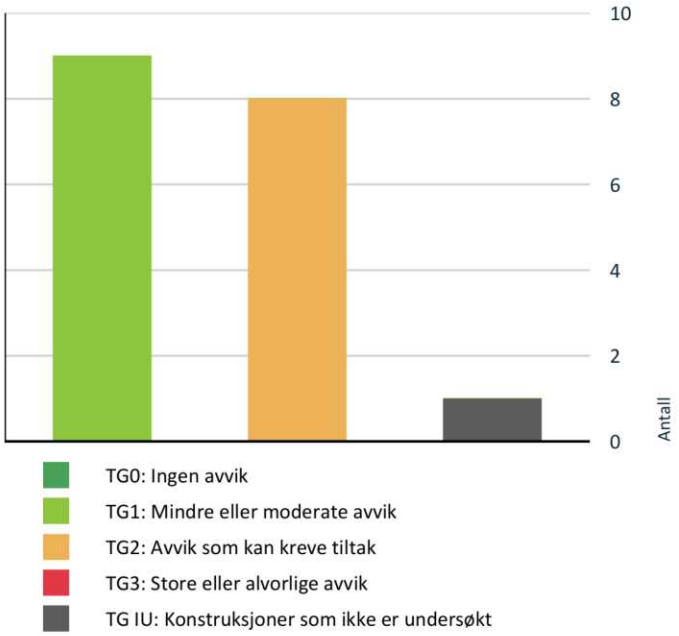
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1860

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 1991.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20-60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold. Utskiftninger må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduenes tilstand bør overvåkes, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1991.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør har oppnådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskiftning av balkongdører er 20-60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdøren skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1860. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,46 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjeller med nivelleringslaser. Det er registrert 15 mm høydeforskjell gjennom soverommet og 10 mm innenfor 2 meter på soverommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Peisovn i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe løspuss i muroverflaten på pipen. Dette vurderes som et overfladisk avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løspuss på muroverflaten bør utbedres for å hindre videre forvitring og eventuell nedfall av puss.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling malte plater, innfelt ledstripe. Vegger med fliser og malte plater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling malte plater, innfelt ledstripe. Vegger med fliser og malte plater.

- Det er registrert en liten avskalling av flisen ved skapet, dette anses som estetisk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med ukjent utførelse.

- Det er utført arbeider av Jar Rørteknikk AS. (Samsvarserklæring)

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke spesifikk dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, og det kan derfor
ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Det foreligger imidlertid samsvarserklæring fra Jar Rørteknikk AS.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Punktavsug på bad og kjøkken. Ellers naturlig ventilasjon med tilluft fra lufteluker i vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon i enkelte oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For nærmere undersøkelser rundt boligens faktiske ventilering og dekkende/tilfredsstillende behov kan ventilasjonsløsningen vurderes av fagperson, da dette er utenfor takstmannens kompetanseområde.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ihvertfall i nåværende eier eietid.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

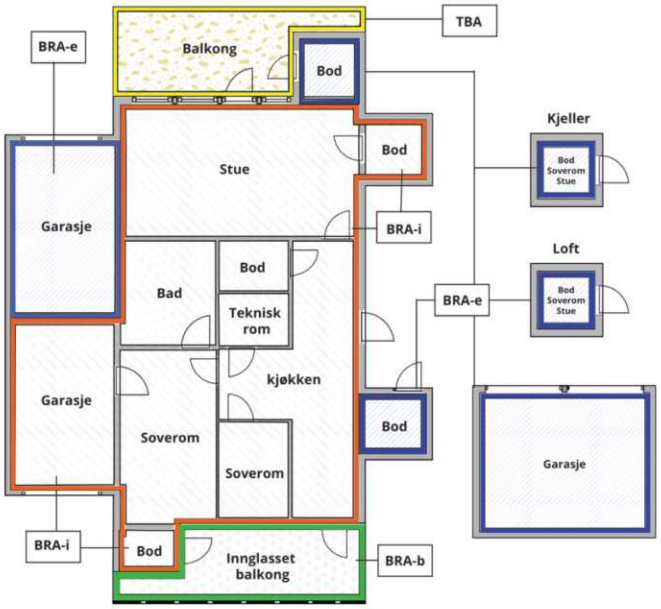
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft						4	4
1. etasje	75			75			75
Kjeller						9	9
SUM	**75**					**13**	**88**
SUM BRA	**75**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Kommentarer til beregning av areal:
Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
Innhukk i dør fra soverom til bakgård er medtatt.
Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker fra dagens situasjon.

Leiligheten disponerer 2 boder 1 på loft og en i kjeller (begge med lav takhøyde ALH):
Bod 1, loft: 3,9 m2 ALH
Bod 2, kjeller: 9,4 m2 ALH

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se sammendrag for info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	163		2	481 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dops gate 6, 0177 OSLO

Hjemmelshaver
Viljar Sebastian Simonsen og Ada Sofie Bollerød Jacobsen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIET DOPS GATE 6	86 / 638	ECIT NORIAN AS	813759772

Felles formue
Kr. 15 352 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 44 869 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	316722			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
3D-scan (romly)			Ikke gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

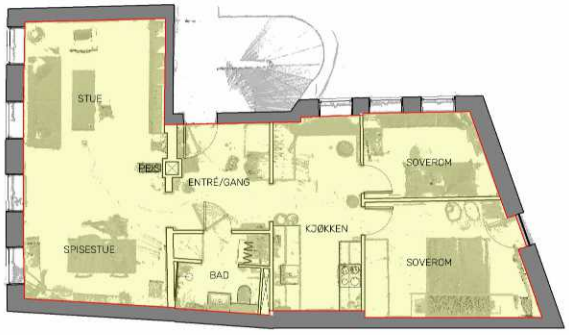
PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



0 1 2 5 10m

74,86 m² Internt bruksareal (BRA-i)

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse:
1	Q226041444	1 : 100	Dops gate 6

Tegnet:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	05.05.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260087
Addresse	Dops gate 6		
Postnr.	0177	Sted	OSLO
Selgers navn	Viljar Sebastian Simonsen		
Selgers navn	Ada S Bollerød Jacobsen		

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?

Mai 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

To år og ni måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Protector Forsikring ASA

Polise/avtalenr.:

2666484-2.1

Våtrom

Initialer selger:
V S
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Badet ble totalrenovert i 2017 av daværende eier. El-arbeider på kjøkken og bad utført av A Light Elektro AS. Kontroll i 2018 av Hafslund. Utbedringer av Nils Kristoffersen AS i november 2018. Informasjonen er fra salgsoppgaven til tidligere eier.

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:

Dokumentasjon i form av samsvarserklæring mottatt fra tidligere eier.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja. Alt, inkludert gulv, ble støpt på nytt av daværende eier i forbindelse med totalrenovasjon av bad i 2017.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Forrige eier opplyste at det forut for 2023 ble gjennomført kontroll og utbedring av felles el-anlegg, nye strømmålere på fellesanlegg ble installert, varmtvannstanker ble utbedret og felles ventilasjonsanlegg ble renset.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke.

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

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

Beskrivelse:

Takrenne- og taknedløpet var før 2023 noe underdimensjonert, og kunne ved svært mye nedbør over kort tid bli overfylt. I desember 2024 installerte sameiet v/ Mesterbygg Nordby AS derfor ny takrenne og taknedløpssystem med større dimensjoner (110 mm.).

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

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

Årsskiftet 2024/2025 utførte Mesterbygg Nordby AS arbeid på takrennen og taknedløpssystemet. Det ble montert ny takrenne og nytt taknedløp med større dimensjon (110 mm.).

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av Mesterbygg Nordby AS. Tidligere styreleder har opplyst at sameiet ikke mottok annen dokumentasjon enn regning.

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

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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 ut mot Dops gate ble totalrenovert sommeren 2022 av XKMP og Multiconsult. Det ble også oppført nytt gjerde og bod på øverste platting mot naboeiendommene. Gjerdet ble satt opp av Alliero.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fasaden ble totalrenovert av XKMP og Multiconsult. Gjerdet på øverste platting ble oppført av Alliero. Informasjonen er fra forrige eiers salgsoppgave.

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

Beskrivelse:

I 2024 var det fuktinnslag i kjellerleiligheten via trappen i bakgården. Vannskadene ble utbedret etter forsikringssak, og sameiet montert ny takrenne og taknedløp. Ikke fuktinnslag etter det. Tidligere vannskadesak i 2014, ifølge tidligere eier.

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

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

I 2014 ble fortauet gravd opp ned til gulvnivå i kjellerseksjonen og det ble støpt ny yttervegg med fuktmembran opp til gatenivå utenfor kjellerseksjonen ut mot Dops gate. Drenering utenfor kjelleren i bakgård ble oppgradert, og ny ytterdør ble montert.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Initialer selger:
V S
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Polygon AS utførte arbeider i kjellerleiligheten med utbedring av vannskader og legging av nytt gulv etter forsikringssaken sommeren 2024. Ny takrenneløsning ble montert av Mesterbygg AS i desember 2024 med ferdigstillelse i januar 2025.

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:

Oslo Brannsikring AS oppgraderte i desember 2025 brannskillet mellom trapperom og loft til brannklasse EI60. Oslo Brannsikring AS tettet også alle gjennomføringer mellom trapperom og leiligheter.

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:

Dokumentasjon mottatt fra Oslo Brannsikring AS.

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:

Kontroll i 2018 av Hafslund. Utbedringer gjennomført av Nils Kristoffersen AS i november 2018. Opplysningene er fra tidligere eiers salgsoppgave.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kontroll utført av Hafslund i 2018. Utbedringer gjennomført av Nils Kristoffersen AS i november 2018.

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

Av hvem?:

Kontroll utført av Hafslund i 2018, ifølge opplysninger fra tidligere eier.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Utbedringer gjennomført av Nils Kristoffersen i november 2018, ifølge opplysninger fra tidligere eier.

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

Beskrivelse:

Fasaden ble sommeren 2022 totalrenovert av XKMP og Multiconsult. Alliero satte opp nytt gjerde på øverste platting. Tidligere eier har opplyst at arbeidet er i tråd med punkter mottatt av Byantikvaren vedrørende utforming og plassering av gjerde og bod.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Forrige eier gjennomførte i 2023 radonmåling. Måleverdi over tre dager: 31 Bq/M3.

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

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

Beskrivelse:

Bygging av nytt regjeringskvartal kan vel påvirke trafikkreguleringen. Ellers ingenting kjent.

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:

Ikke besluttet ekstraordinære betalinger eller lånopptak. Oslo Brannsikring AS utarbeidet i 2024 en tilstandsanalyse, hvor noen forbedringstiltak ble anbefalt. Tiltakene med høyest prioritet er utført, mens resterende tiltak vil utføres de neste årene.

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.05.2026

Signert av *Viljar Sebastian Simonsen*

Signert av *Ada S Bollerød Jacobsen*

Initialer selger:
V S
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Soria Moria Eiendomsmegling AS
Inngang Bentsebrugata
0476OSLO

Deres ref.: 154260087
Vår ref.: 092-1-02/9709
Dato: 04.05.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Dops gate 6.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Dops gate 6**
Organisasjonsnummer:	813759772
Gårds- og bruksnummer:	208 / 163
Seksjons-/andelsnummer:	02
Adresse:	Dops gate 6, 0177 OSLO
Eier/medeier:	Jacobsen, Ada Sofie Simonsen, Viljar Sebastian

FELLESKOSTNADER

Vedlikeholdsinnbetaling	431.00
Bredbånd	768.00
Felleskostnader	5 009.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 6 208.00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 44 869**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 15 352

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1636.64.16777
Rest lånebeløp:	164 153.29
Innfrielsedato:	10.11.2027
Rente type:	6.65%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1636.64.16777
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.65%,
Restsaldo:	**kr 22 127.00**
Innfrielseslån:	10.11.2027

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Sameiet har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Styret skal ha informasjonsmelding ved eierskifte.
Forsikring:	Protector Forsikring ASA Polisenummer 316722
Dyrehold:	Dyrehold er tillatt. Se vedteker 3-2 Ordensregler og dyrehold (2)
Parkering:	Sameiet disponerer ikke egne parkeringsplasser.
Internett/TV:	Kollektiv avtale med Telenor på TV og bredbånd
Sikringsordning:	Ingen sikringsordning
Nøkler:	Ta kontakt med styret
Skilt:	Ta kontakt med styret.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 04.05.2026:	kr. 6 208.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Viljar Sebastian Simonsen
Epost:	dopsgate6@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Sameiet Dops Gate 6

2025

Document ID: 99431881-18f2-4c59-85f3-8a260e3c2874

Årsregnskap for Sameiet Dops Gate 6

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		534 012	571 418	533 939	562 356
Andre inntekter		0	0	1 600	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**534 012**	**571 418**	**535 539**	**562 356**
Lønn og personalkostnader	2	18 256	18 256	18 256	18 256
Renhold		25 819	24 372	25 300	26 600
Kabel-TV/Bredbånd		79 728	72 519	73 728	83 900
Kommunale avgifter		95 802	88 296	100 000	97 900
Strøm og nettleie		45 584	43 206	49 500	47 700
Andre driftskostnader	3	7 725	4 427	3 100	4 900
Reparasjon og vedlikehold	3	64 721	50 114	32 000	12 000
Eksterne tjenester	3	31 874	30 794	32 000	32 400
Serviceavtaler	3	22 845	35 610	15 000	23 800
Forsikringer		64 962	61 608	66 000	71 500
Andre kostnader	3	9 077	7 637	7 700	9 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**466 392**	**436 838**	**422 584**	**427 956**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**67 620**	**134 580**	**112 955**	**134 400**
DRIFTSRESULTAT:		**67 620**	**134 580**	**112 955**	**134 400**
Finansinntekter		13	218	0	0
Finanskostnader		17 823	24 976	19 000	16 700
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-17 810**	**-24 758**	**-19 000**	**-16 700**
ÅRSRESULTAT		**49 810**	**109 822**	**93 955**	**117 700**
Resultat		**49 810**	**109 822**	**93 955**	**117 700**
Overført annen egenkapital		**49 810**	**109 822**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**49 810**	**109 822**	**0**	**0**

Document ID: 99431881-18f2-4c59-85f3-8a260e3c2874

Balanse

Sameiet Dops Gate 6

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		0	3 510
Forskuddsbetalte kostnader		25 399	18 432
Sum fordringer		**25 399**	**21 942**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	34 830	84 030
SUM OMLØPSMIDLER		**60 229**	**105 972**
SUM EIENDELER		**60 229**	**105 972**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		-219 696	-269 506
Sum opptjent egenkapital		**-219 696**	**-269 506**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-219 696**	**-269 506**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	188 543	281 306
Sum annen langsiktig gjeld		**188 543**	**281 306**
Leverandørgjeld		73 125	92 961
Annen kortsiktig gjeld		18 257	1 211
Sum kortsiktig gjeld		**91 382**	**94 171**
SUM GJELD		**279 925**	**375 477**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**60 229**	**105 972**

OSLO,
Sameiet Dops Gate 6

Viljar Sebastian Simonsen	Knut Wiulsrød	Markus Wied Dethlefsen
Styrets leder	Styremedlem	Nestleder

Document ID: 99431881-18f2-4c59-85f3-8a260e3c2874

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 99431881-18f2-4c59-85f3-8a260e3c2874

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	421 908
Fakturert Bredbånd	73 728
Vedlikeholdsinnbetalinger	38 376
Sum driftsinntekter	**534 012**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	16 000	16 000
Arbeidsgiveravgift	2 256	2 256
Sum lønnskostnader	**18 256**	**18 256**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	2 495
Leie container	5 230
Sum andre driftskostnader	**7 725**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	9 367
Brannvarsling og skallsikring annet	24 104
Brannteknisk tilstandsanalyse - Oslo Brannsikring AS	31 250
Sum reparasjon og vedlikehold	**64 721**

Document ID: 99431881-18f2-4c59-85f3-8a260e3c2874

Eksterne tjenester

	2025
Andre konsulenthonorarer	4 056
Forretningsførsel og regnskap	21 880
Tredjepartsopplysninger	2 125
Annen fremmed tjeneste	3 813
Sum eksterne tjenester	**31 874**

Serviceavtaler

	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	12 000
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	10 845
Sum serviceavtaler	**22 845**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	6 280
Bank- og kortgebyrer	2 576
Gebyrer ved purring	221
Sum andre kostnader	**9 077**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	34 830
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**34 830**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 0,-

Document ID: 99431881-18f2-4c59-85f3-8a260e3c2874

Note 5 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-269 506
Årsresultat	49 810
Saldo 31.12	**-219 696**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. I eierseksjonssameier fores ikke verdien av bygget I balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 Langsiktig gjeld

	2025
Opprinnelig lånesum	456 000
Restlån per 01.01.	281 306
Nedbetalt i år	92 763
Restsaldo per 31.12.	**188 543**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2027
Renter: 6,65

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr 188 543 til kredittinstitusjoner.

Document ID: 99431881-18f2-4c59-85f3-8a260e3c2874

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 99431881-18f2-4c59-85f3-8a260e3c2874

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-03-10 14:08:02 UTC+00:00

Knut Wiulsrød

bankID

NO BankID - 9b31e1b4-899f-43ad-a959-d91fd7bbc856

2026-03-10 16:54:33 UTC+00:00

Markus Wied Dethlefsen

bankID

NO BankID - caa738ac-a018-4877-9578-3036391dcdcc

2026-03-18 08:14:29 UTC+00:00

Viljar Sebastian Simonsen

bankID

NO BankID - 2feae057-1aef-45a0-930b-3c071438c21e

Document ID: 99431881-18f2-4c59-85f3-8a260e3c2874

13. april 2025

Protokoll til Årsmøte

Sameiet Dopsgate 6

Torsdag 24. april 2025 - kl 19:00-21:00

Styret i Dopsgate 6 innkalte til Årsmøte torsdag 24. april, kl 19:00.
Møtested: Ada & Viljar
Møteleder: Øistein
Deltakelse: Viljar&Ada, Knut, Glen, Andrea, Markus og Øistein

Følgende saker ble behandlet:

1) Godkjenning av innkalling, valg av protokollfører og medundertegner av protokoll
v/Øistein
Innkalling ble godkjent
Øistein ble valgt til protokollfører
Viljar ble valgt til medundertegner

2) Godkjenning av protokoller fra Årsmøte 2024 og ekstraordinære sameiemøter
v/Øistein
Vedlegg: 1a-1f
Protokoller ble godkjent

3) Gjennomgang og godkjenning av Årsberetning for 2024
v/Øistein
Vedlegg: 2
Årsberetning ble godkjent

4) Gjennomgang og godkjenning av regnskap for 2024
v/Øistein
Vedlegg: 3
Regnskap ble godkjent

5) Gjennomgang og oppdatering av Handlingsplan for HMS
v/Øistein
Vedlegg: 4
Vårdugnad ble avtalt til: 5. mai, kl 18-21:00. Styret legger ut informasjon på Facebook. Markus tar ansvar for å flytte ut hagemøbler. Markus børster og oljer hagemøblene så langt han rekker i forkant av dugnad, og sikrer at det er tilgjengelig olje og pensler. Handlingsplan for HMS ble gjennomgått og oppdatert.

Styret tar ansvar for å gjøre en grundig gjennomgang av Handlingsplan for HMS med hensyn på å sikre at roller, ansvar, rutiner og oppfølging er i henhold til internkontrollforskriften og skriftlig dokumentert før Brannteknisk vurdering.

6) Valg av firma for å utføre Brannteknisk vurdering

v/Viljar

BRE gjennomførte tilsyn 20. mars 2025 og ba Sameiet utarbeide «Brannteknisk vurdering» ved konsulent og gi tilbakemelding senest 1. september 2025.

Vedlegg: BRE 5a-d og Tilbud 6a-b

Tilbudene er svært like. Det ble valgt å inngå avtale med Oslo Brannsikring som viser til erfaring med tilsvarende bygg i nærområdet.

7) Gjennomgang og godkjenning av budsjett for 2025

v/Øistein

Vedlegg: 7

Det ble vedtatt å utbetale styrehonorar for 2024 i henhold til vanlig fordeling.

Det ble vedtatt å holde styrehonorar for 2025 på samme nivå som før.

Øistein viste til å budsjett som ble sendt ut viste litt for høy felleskost, korrekt tall er 421.908kr per år. Totalt 534.012kr med innbetaling til bredbånd og vedlikeholdskonto.

Øistein viste til at sameiet kan vurdere ekstraordinær innbetaling for å innfri sameielånet.

Øistein viste til at ny styreleder bør møte forretningsfører for å etablere et samarbeid.

8) Valg av styremedlemmer

Godkjenne utbetaling av styrehonorar.

Valg av styreleder, nestleder og styremedlem.

Viljar og Knut stiller til valg.

Styret oppfordrer andre seksjonseiere til å vise interesse.

Nytt styre ble valgt for ett års tid:

- *Viljar ble valgt til styreleder*
- *Markus ble valgt til nestleder*
- *Knut ble valgt til styremedlem*

9) Eventuelt

Frist for å melde inn eventuelt saker til styret ved Øistein er 16. april.

Markus undersøker muligheten for å utvide dreningshullet utenfor vinduet til Glen.

Styret skal følge opp at kjellerleilighet omreguleres fra næring til bolig.



Protokollfører
Øistein J. Øverberg



Medundertegner
Viljar Simonsen

SAMEIET DOPSGATE 6

VEDTEKTER OG ORDENSREGLER

9. oktober 2019

§ 1 Sameie
Sameiet består av åtte seksjoner i gnr. 208 bnr. 163 i Oslo kommune med org nr: 813 759 772

§ 2 Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i opparbeidelsen og driften av sameiets eiendom

§ 3 Styret
Styret består av ett til tre medlemmer

§ 4 Honorar
Dersom styret består av ett medlem mottas kr. 16.000 per år i honorar.

Fordeling styrehonorar ved 2 medlemmer:
Styreleder: 10.000,- per år
Styremedlem: 6.000,- per år

Fordeling styrehonorar ved 3 medlemmer:
Styreleder: 8.000,- per år
Styremedlem: 4.000,- per år

Ved enstemmighet i styret kan fordelingen av honorar endres hvis styret mener at en annen fordeling bedre gjenspeiler styremedlemmene sin ytelse.

§ 5 Ordensregler
Ryddige arealer:
Seksjonseierne er selv ansvarlig for å bidra til å holde alle fellesarealer ryddige og rene. Med mindre annet er spesifisert skal private eiendeler ikke settes i fellesområder som trappeoppgang, portrom, uteområder, loft eller kjeller. Barnevogner kan oppbevares nederst i trapperom. Sykler skal settes i sykkelskuret. Motorsykler og mopeder skal settes mellom sykkelskur og kjellerlem.

Trappevask:

Trappeoppgang skal vaskes 2 ganger i måneden i vinterhalvåret og 1 gang i måneden ellers. Seksjonseierne har ansvar for å vaske trappen som angitt i liste på oppslagstavlen. Hvis ikke trapp vaskes til avtalt tid vil ansvarlig seksjonseier belastes 300,- per gang. Grundig rensing og impregnering av trappen skal utføres på høstdugnad.

Dugnad:

Hver seksjon skal stille ved dugnad. Dersom en seksjon er forhindret fra å delta på avtalt tidspunkt, skal styret informeres minst 2 uker før dugnaden slik at dugnadsoppgaver kan avtales utført i forkant av dugnaden. Kostnad for ikke å møte er 600,- per gang.

Støy:

Seksjonseierne oppfordres til å være hensynsfulle og ikke å forstyrre naboer med støy. Det skal være ro i sameiet 22:00 – 07:00 på hverdager og 23:00 – 08:00 i helger. Ved spesielle anledninger som medfører støy utover disse tidspunktene skal seksjonseierne varsles i god tid.

Ved behov for å utføre støyende aktiviteter under innflytting, ombygging, reparasjoner ol skal seksjonseierne varsles i god tid. Disse aktivitetene skal utføres i tidsrommet 07:00 – 20:00 på hverdager og 10:00 – 18:00 i helger.

Seksjonseierne skal varsles minst tre dager på forhånd hvis plattingen i bakgården skal benyttes med inviterte gjester.

Lukt:

Seksjonseiere oppfordres til å være hensynsfulle og ikke å forstyrre naboer med sjenerende lukt. Det skal ikke røykes i fellesarealer, inkludert nederste nivå i bakgården. Ved røyking på gaten skal portdøren være lukket.

Utvendige endringer:

Seksjonseier skal søke styret og årsmøtet om anledning til å gjøre utvendige endringer slik som montering av parabolantenne, private møbler i fellesarealer ol.

Sikkerhet og vedlikehold:

Portdøren mot gaten og bakgården skal ikke settes i åpen tilstand uten oppsyn. Seksjonseiere skal være oppmerksomme på hvem som slippes inn i sameiet og informere styret ved hærverk, tyveri, skader på bygning, anlegg og utstyr, forekomst av skade-/veggdyr ol. Seksjonseierne skal opptre forsvarlig i forhold til bruk av ild og varme, og i forhold til å forhindre vann og frostskader ol.

Ansvarsforhold:

Seksjonseier er ansvarlig for besøkende, leietakere ol som benytter fellesarealer og egen leilighet. Andre regler i Sameiet som ikke er nevnt her er å anse som ordensregler.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

§ 6 Helse, miljø og sikkerhet
Styret og seksjonseierne er ansvarlig for å følge opp HMS i henhold til handlingsplanen som oppdateres jevnlig og godkjennes av Årsmøtet hvert år.

Handlingsplanen for HMS og alle viktige dokumenter relatert til HMS skal oppbevares av styret slik at de er tilgjengelig for Brann- og redningsetaten.

Ekstraordinært sameiemøte 9. oktober 2019
Sameiet Dopsgate 6

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET DOPSGATE 6

(org.nr. 813759772)

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 23. januar 2020

1 Ryddige arealer

Seksjonseierne er selv ansvarlig for å bidra til å holde alle fellesarealer ryddige og rene. Med mindre annet er spesifisert skal private eiendeler ikke settes i fellesområder som trappeoppgang, portrom, uteområder, loft, kjeller o.l.

Barnevogner kan oppbevares nederst i trapperom. Sykler skal settes i sykkelskuret. Motorsykler og mopeder skal settes mellom sykkelskur og kjellerlem.

2 Trappevask

Trappeoppgang skal vaskes annenhver uke i vinterhalvåret f.o.m. oktober og t.o.m. mars og hver måned resten av året. Seksjonen med egen inngang i trapperommet holder egen trapp ren og koster portrommet annenhver uke f.o.m. oktober og t.o.m. mars, og hver måned resten av året. Seksjonseierne utfører renholdet som angitt i liste på oppslagstavlen. Kjellerseksjonen vasker og koster egne steintrapper mot Dopsgate og bakgård slik at disse er ryddige og rene.

Grundig rens og impregnering av trapp i oppgang utføres på høstdugnad av to seksjoner.

3 Dugnad

Hver seksjon skal stille ved dugnad. Dersom en seksjon er forhindret fra å delta på avtalt tidspunkt, skal styret informeres minst 2 uker før dugnaden slik at dugnadsoppgaver kan avtales utført i forkant av dugnaden.

4 Støy

Seksjonseierne oppfordres til å være hensynsfulle og ikke å forstyrre naboer med støy. Det skal være ro i sameiet 22:00 – 07:00 på hverdager og 23:00 – 08:00 i helger. Ved spesielle anledninger som medfører støy utover disse tidspunktene skal seksjonseierne varsles i god tid.

Ved behov for å utføre støyende aktiviteter under innflytting, ombygging, reparasjoner o.l. skal seksjonseierne varsles i god tid. Disse aktivitetene skal utføres i tidsrommet 07:00 – 20:00 på hverdager og 10:00 – 18:00 i helger.

Seksjonseierne skal varsles minst tre dager på forhånd hvis plattingen i bakgården skal benyttes med inviterte gjester.

5 Lukt

Seksjonseiere oppfordres til å være hensynsfulle og ikke å forstyrre naboer med sjenerende lukt. Det skal ikke røykes i fellesarealer, inkludert nederste nivå i bakgården. Ved røyking på gaten skal portdøren være lukket slik at røyken ikke siver inn i trapperommet.

6 Utvendige endringer

Seksjonseier skal søke styret og årsmøtet om anledning til å gjøre utvendige endringer slik som montering av parabolantenne, private møbler i fellesarealer o.l.

7 Sikkerhet og vedlikehold

Portdøren mot gaten og bakgården skal ikke settes i åpen tilstand uten oppsyn.

Seksjonseiere skal være oppmerksomme på hvem som slippes inn i fellesarealer og informere styret ved hærverk, tyveri, forekomst av skade-/veggdyr, skader på bygning og utstyr o.l.

Seksjonseierne skal opptre forsvarlig i forhold til bruk av ild og varme, og i forhold til å forhindre vann og frostskader o.l.

8 Ansvarsforhold

Seksjonseier er ansvarlig for besøkende og leietakere som benytter fellesarealer og egen leilighet. Andre regler i Sameiet som ikke er nevnt her er å anse som ordensregler.

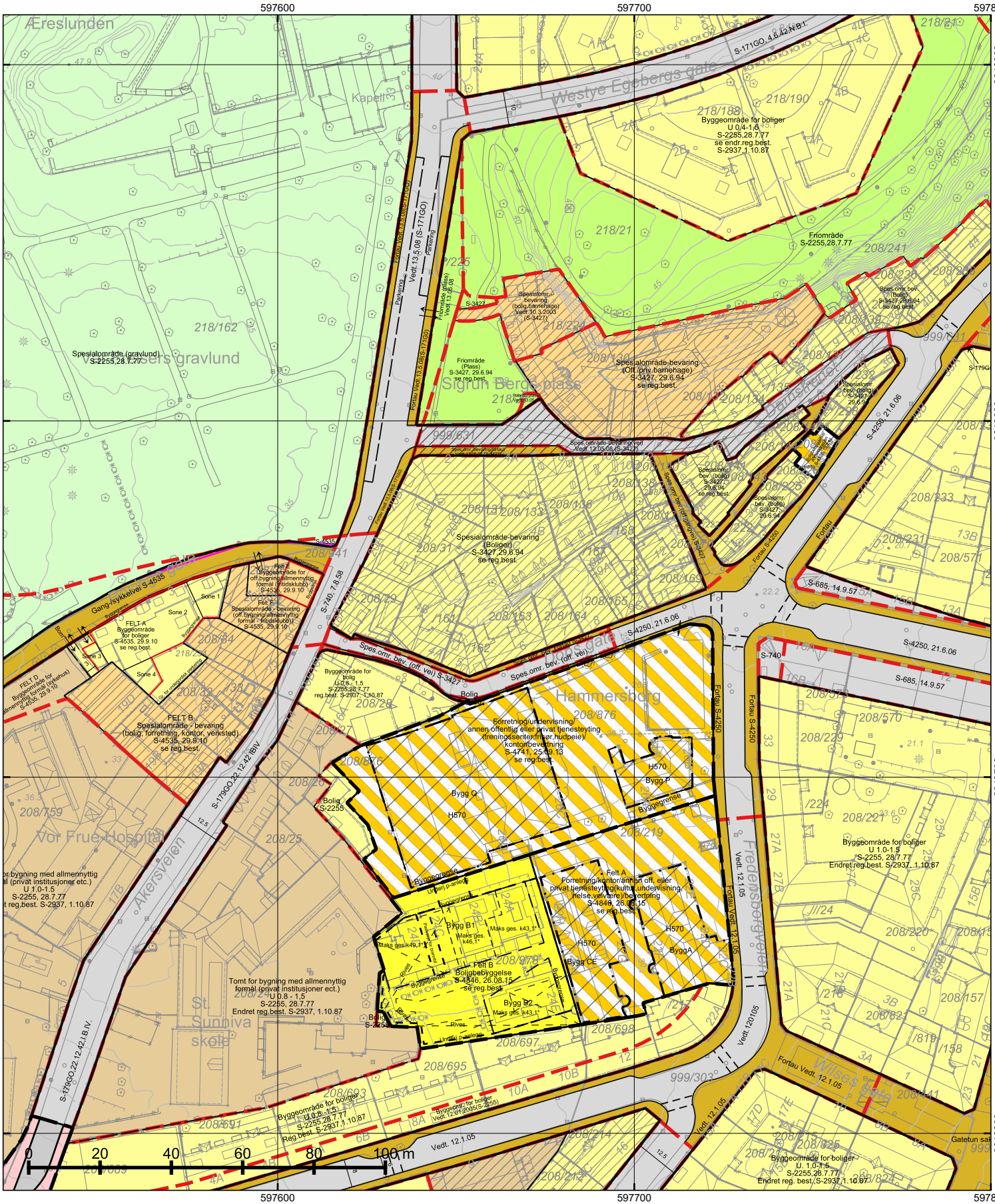
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

9 Helse, miljø og sikkerhet

Styret og seksjonseierne er ansvarlig for å følge opp HMS i henhold til handlingsplanen som oppdateres jevnlig og godkjennes av Årsmøtet hvert år.

Handlingsplanen for HMS og alle viktige dokumenter relatert til HMS skal oppbevares av styret slik at de er tilgjengelig for Brann- og redningsetaten.

Sameiet Dopsgate 6



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157033/ 86531778

Deres ref.:

Adresse: Dops gate 6

Kommentar:

Gnr/Bnr: 208/163

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

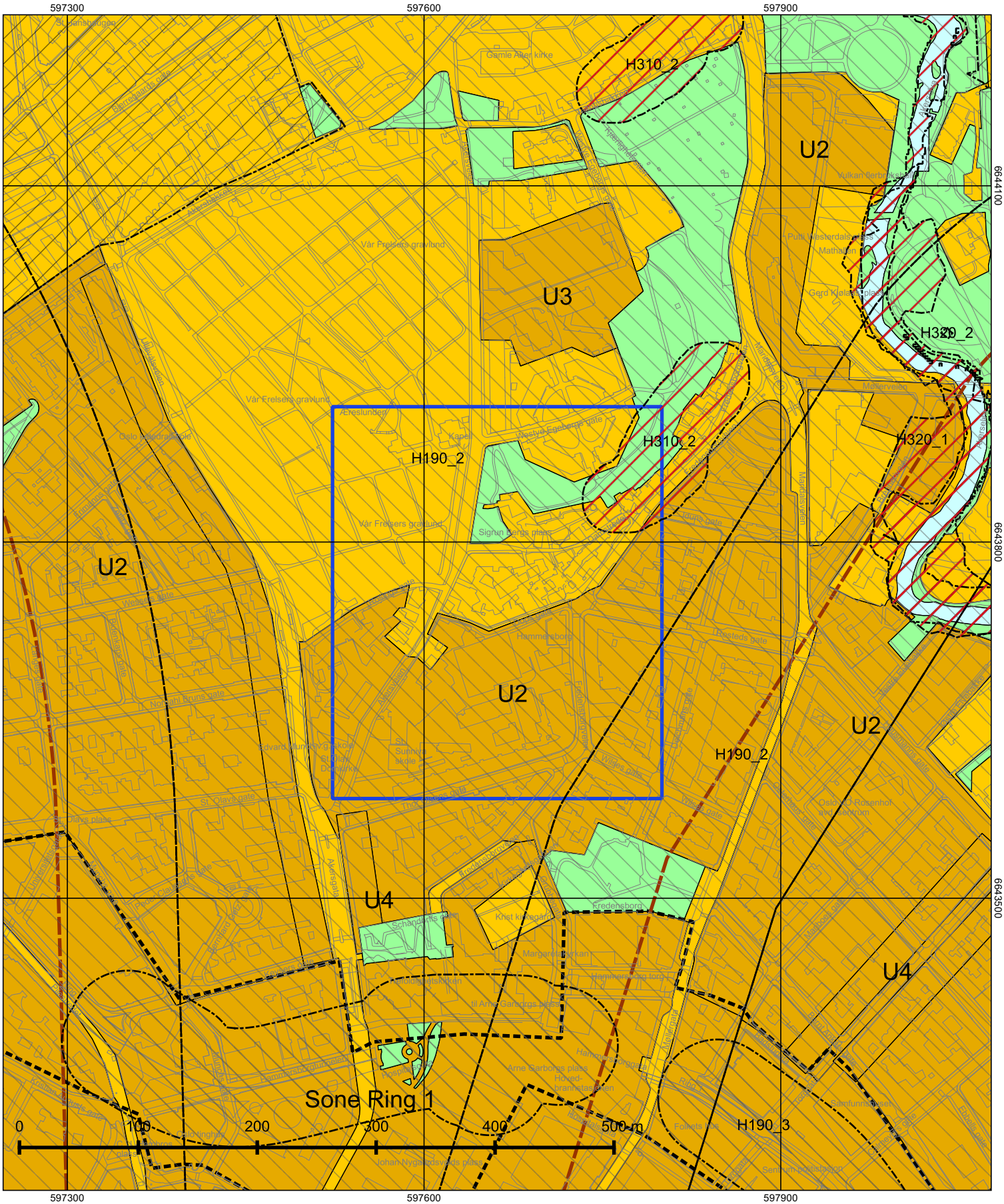
- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 614 - Grav- og urnelund
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157033/86531778
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3427

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Damstredet 1 m.fl., Bergfjerdingen, som reguleres til spesialområde-bevaring.

Vedtaksdato: 29.06.1994

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199351400

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V100303, V130508

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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).

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BERGFJERDINGEN.

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til spesialområde bevaring (bolig), spesialområde bevaring (off./privat barnehage), spesialområde (off. vei, fortau, gangvei) og friområde (plass).

§ 3. Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 4. Bruksendring av boliger tillates ikke. Det tillates opprettholdelse av næringslokaler som er historisk typiske for området.

§ 5. Eksisterende bygninger, trapper, murer, gjerder, terrasseringer og lignende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet.
Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet som må tas ned på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, kan tillates oppført på nytt i henhold til krav i § 7 tilsvarende nybygg.
Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, bygningskonstruksjoner og andre elementer i bygningsmiljøet, skal de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin sammenheng.
Bevaringsobjektenes opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til former, materialer, utførelse, farger o.a. skal opprettholdes eller styrkes.

§ 6. Eksisterende bygninger skal i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis når tilføyelse ikke vil endre bygningens hovedfasader eller hovedform, og er forenlig med de verdier som planen skal sikre.

§ 7. Nybygg kan oppføres på eiendommene Akersveien 20 og Dops gate 8, og må være forenlig med de verdier planen skal sikre.
Nybygg skal gi en plassering og utforming med hensyn til størrelsesorden, volumfordeling, artikuleringsgrad, materialer, farger o.a. som harmonerer med eksisterende bebyggelse.
Ved planlegging av nybygg og på- og tilbygg skal tiltakshaver tidlig i prosjektfasen avklare verneverdiene med Byantikvarens skriftlige uttalelse skal følge saken frem til vedtak.
Slike planer skal ha fasadeoppriss som også omfatter tilstøtende bebyggelse og bygningsmiljø, i den grad det er nødvendig for bedømmelsen av prosjektet.
Tiltakshaver må redegjøre for tiltak som skal forhindre skade på tilstøtende bygningsmiljø, f.eks. historiske fundamentkonstruksjoner.

§ 8. Eksisterende gateløp og plasser skal bevares med sin nåværende avgrensning, og kan eventuelt etter anbefaling av byantikvaren tilbakeføres til tidligere tilstand.

§ 9. Eksisterende hager, alleèr, enkeltstående trær og annen beplantning innenfor bevaringsområdet skal bevares. Ved skade eller foreldelse skal vegetasjonen fornyes under hensyntagen til tidligere planlagte anlegg. Faglig veileder er park- og idrettsvesenet i samråd med byantikvaren.

§ 10. Skilt- og reklameinnretninger skal ikke bryte med strøkets og bygningenes karakter, og må ha tilknytning til virksomhet i området.
Tekniske anlegg, så som antenneanlegg, kabelfester, belysningsarmatur, trafikkskilt og stolper, leskur, koblingsbokser o.l. skal settes opp med behørig hensyn til verneverdiene.

§ 11. Ved nybygg og restaurering som har form av hovedombygging skal krav til støybeskyttelse tilfredsstilles i henhold til de laveste grensene gitt i Miljøverndepartementets skriv T-8/79. Dersom støybelastningen utenfor fasade overstiger disse krav skal nybygg oppføres med gjennomgående leiligheter.

Vedl. 1
Dgb. nr. 3767 1955
6/5

E R K L Æ R I N G

Undertegnede som eier av matr.nr. 6.Dopsgt. og matr.nr.4. Damstredet avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr.nr. 6 Dopsgt. gir eieren av matr.nr. 4 Damstredet rett til å føre kloakkledningen fra bakbygningen i matr.nr. 4 Damstredet gjennem matr.nr. 6 Dopsgt. til hovedkloakk i Dopsgate, samt adgang til nødvendig eftersyn av kloakkledningen samme sted samt reparasjon når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning efter skjønn.

Oslo, den 4.mai 1955.

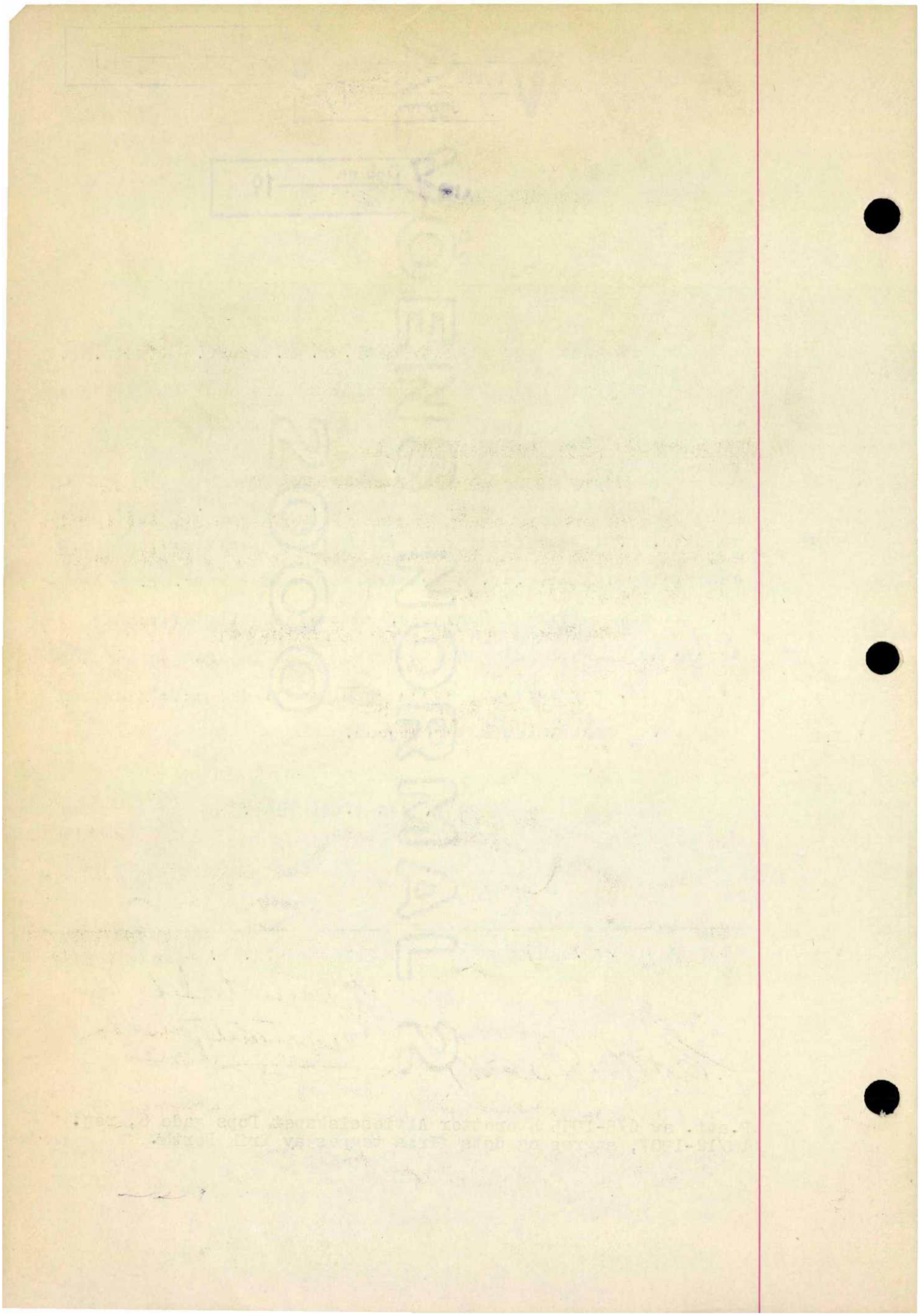
eier av mtr.nr.6 Dopsgate

AKTIESELSKAPET
DOPS GATE 6
Erik Berth

eier av mtr.nr. 4 Damstredet

Gs Damstredet 4
Reinhardtgelstad

F.att. av 6/5-1955 hvoretter Aktieselskapet Dops gade 6, reg. 18/12-1907, styres og dets firma tegnes av Erik Berth.



Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Returneres til:

LASSE RUUD
HOLTUN. 54
1177 OSLO

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	208	163	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
961895758	Borettslaget Dopsgate 6	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	b	73	11			21			31			41			51		
2	b	86	12			22			32			42			52		
3	b	86	13			23			33			43			53		
4	b	86	14			24			34			44			54		
5	b	86	15			25			35			45			55		
6	b	85	16			26			36			46			56		
7	b	70	17			27			37			47			57		
8	n	65	18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 638 = nevner: 638

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

DAGBOKFØRT

25.FEB.92 010915

BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 10915 Tinglyst: 25.02.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen. (Kopi vedlagt.)

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

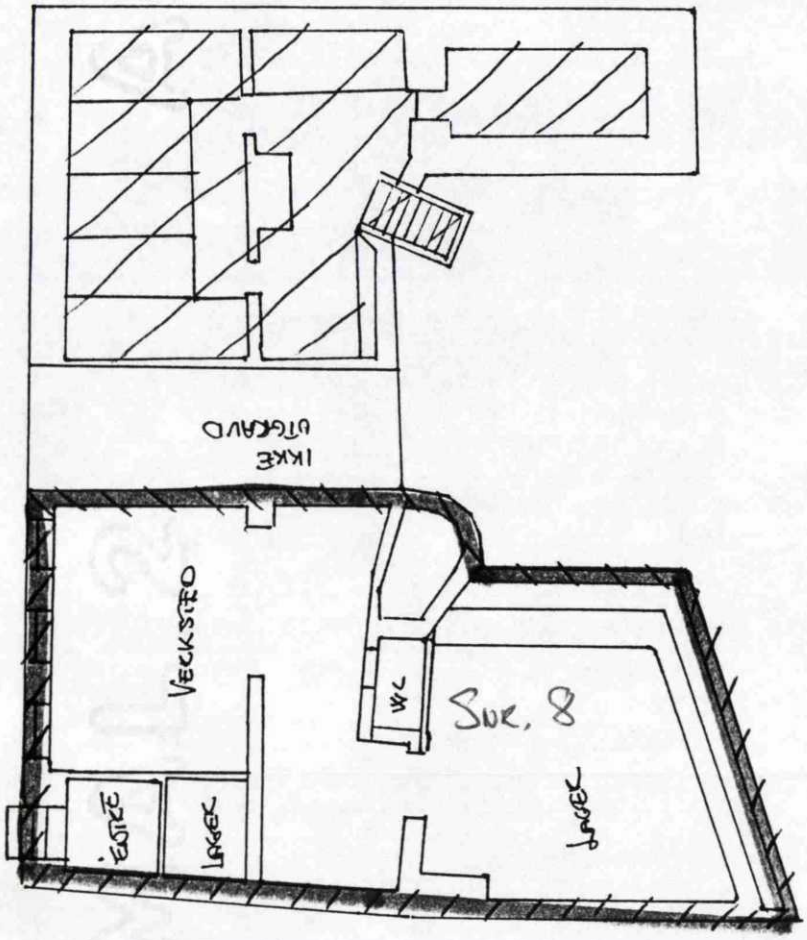
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

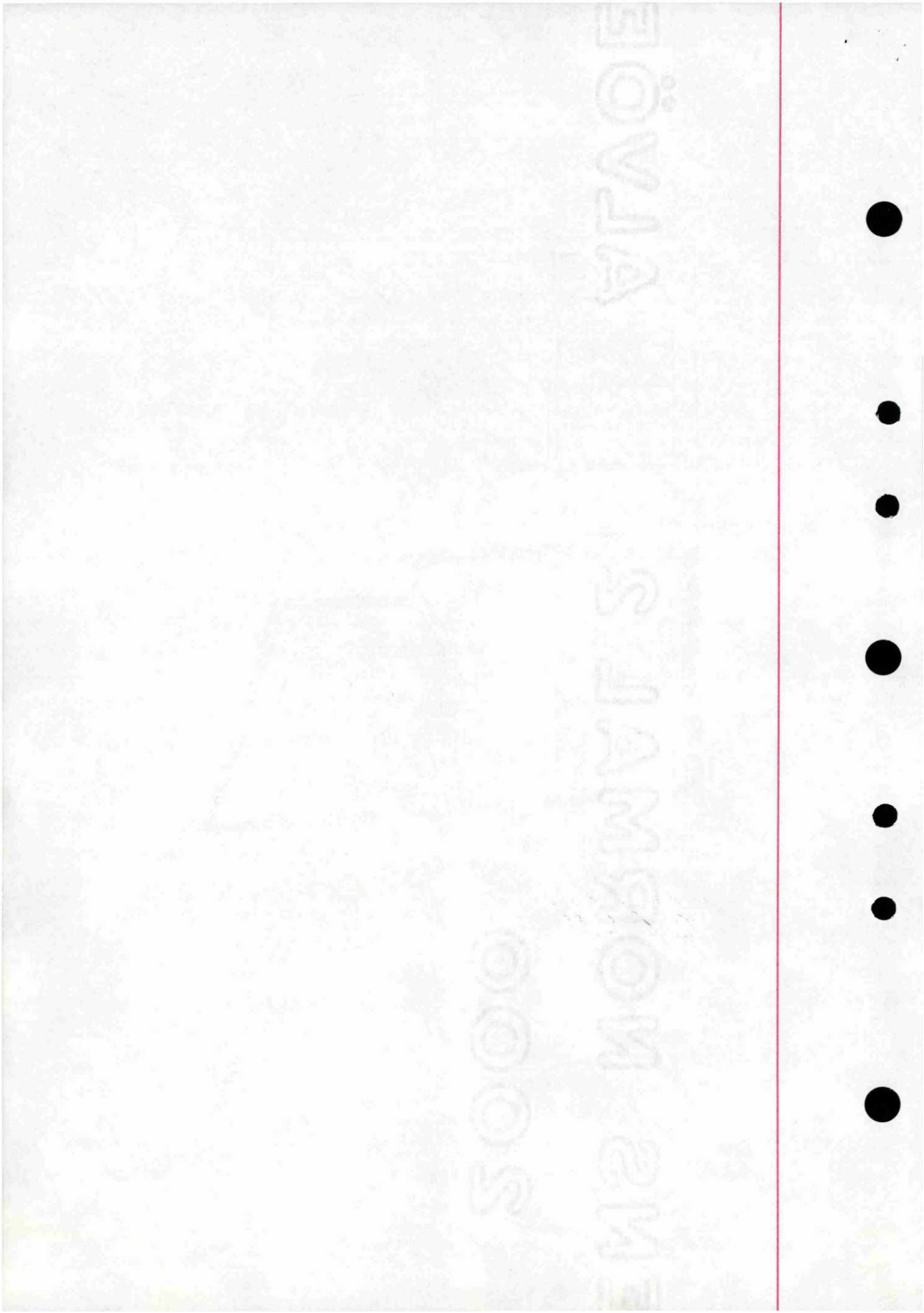
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 19/12-92	BEL. OPPSET. 6

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

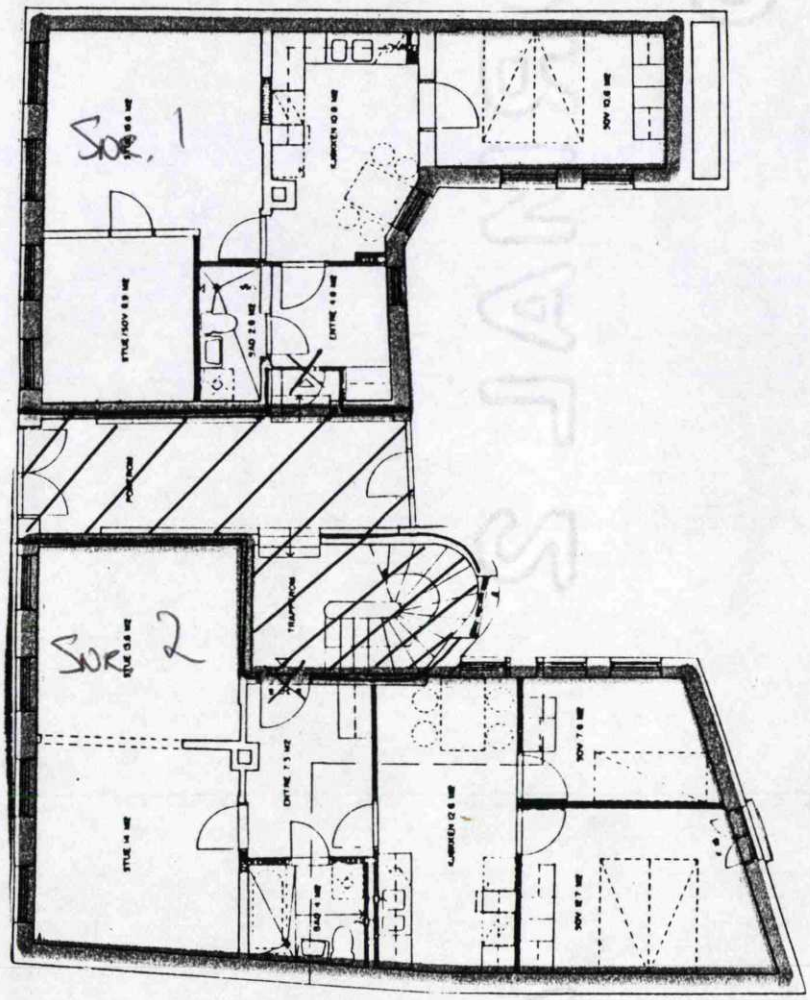
Side 1.



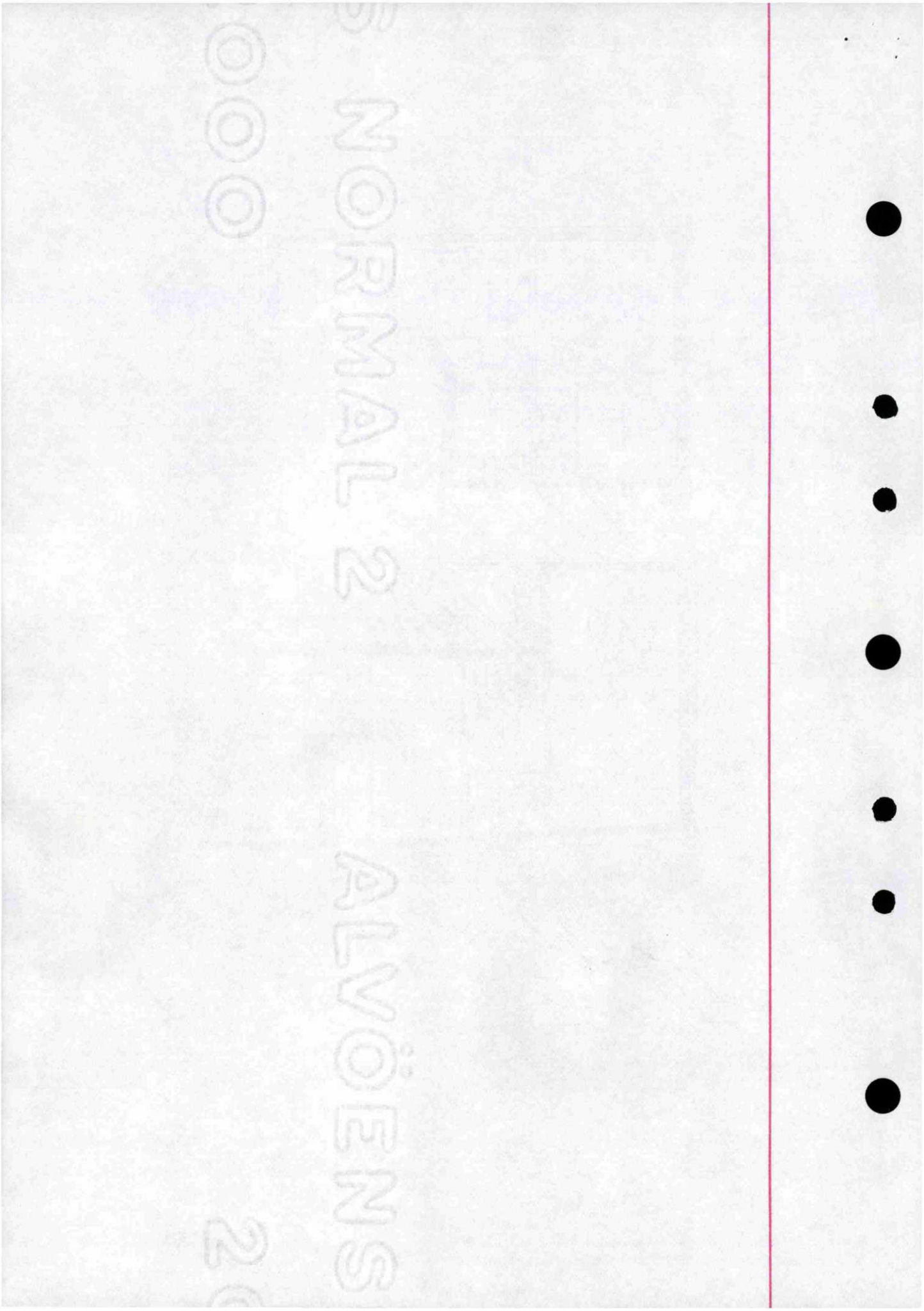
Dopsgate 6. kjelleretasje
Gnr 208, bnr 163



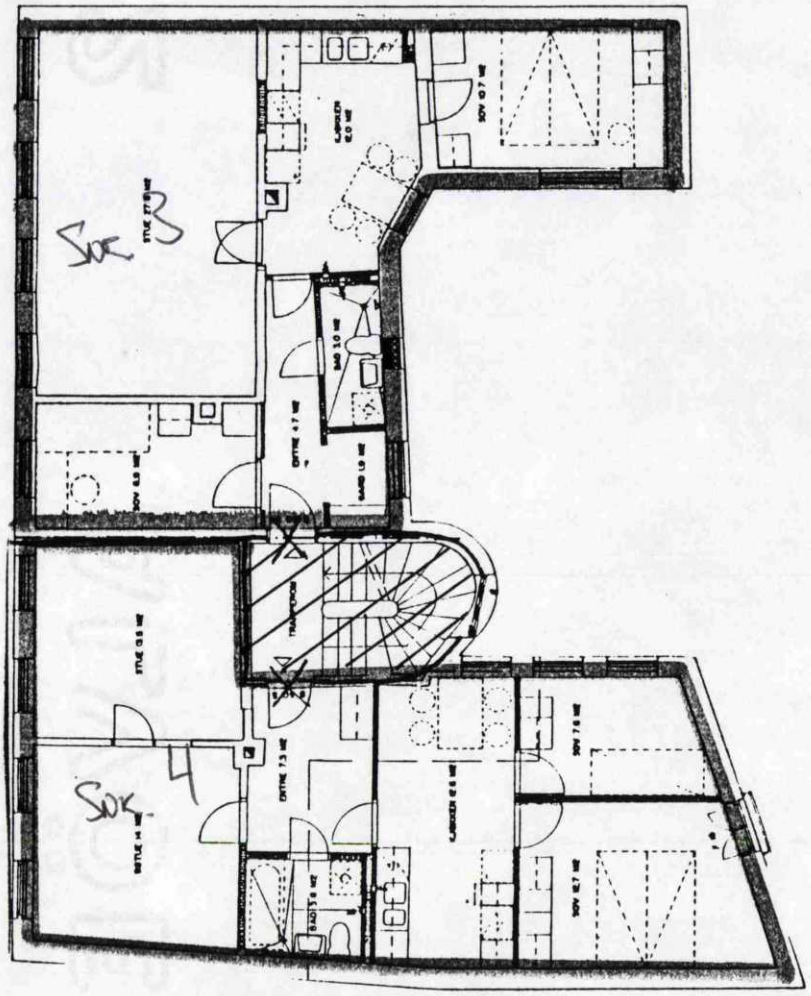
Side 2.



Dopsgate 6. 1 etasje
gnr 208. bnr 153

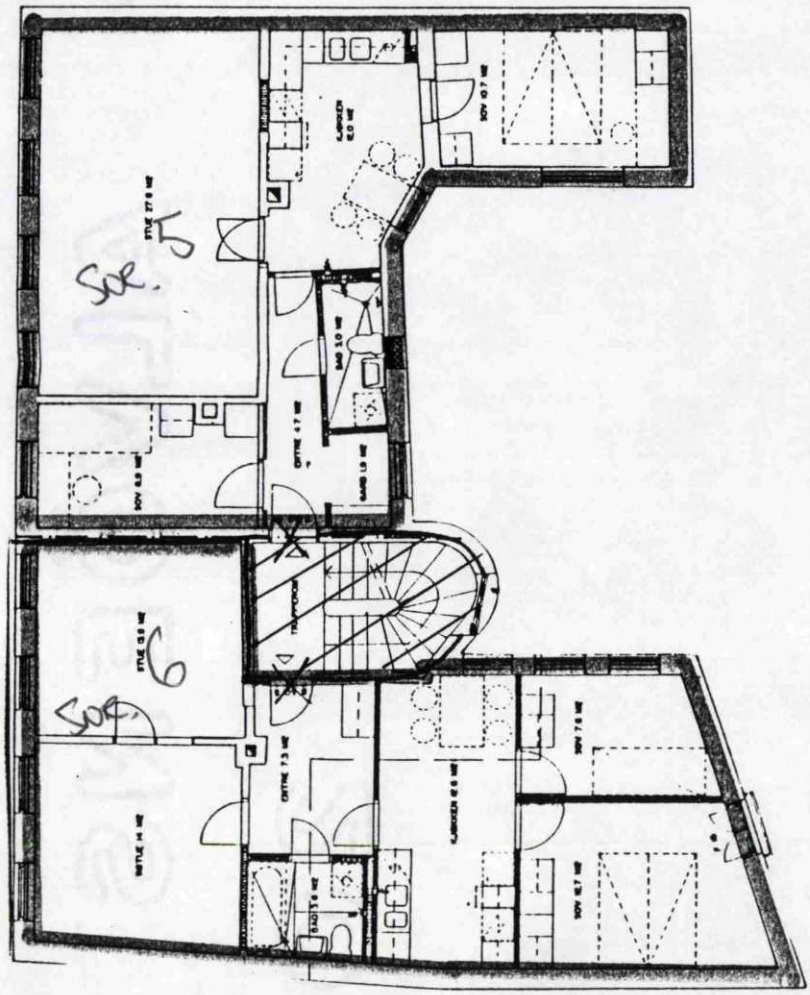

NORMAL 2
ALVÖENS

Side 3.

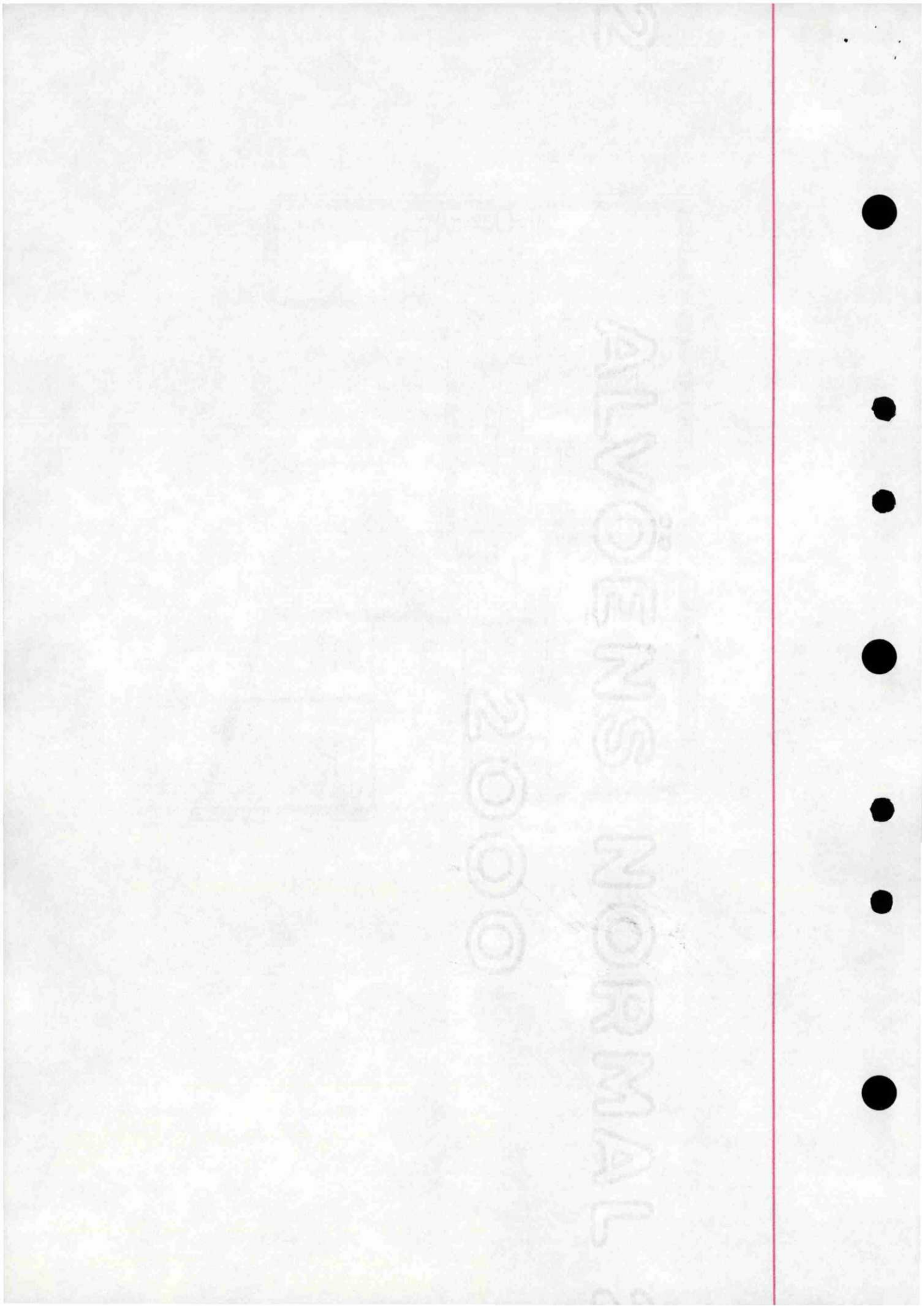


Dopsgate 6. 2 etasje
Gnr 208, bnr 163

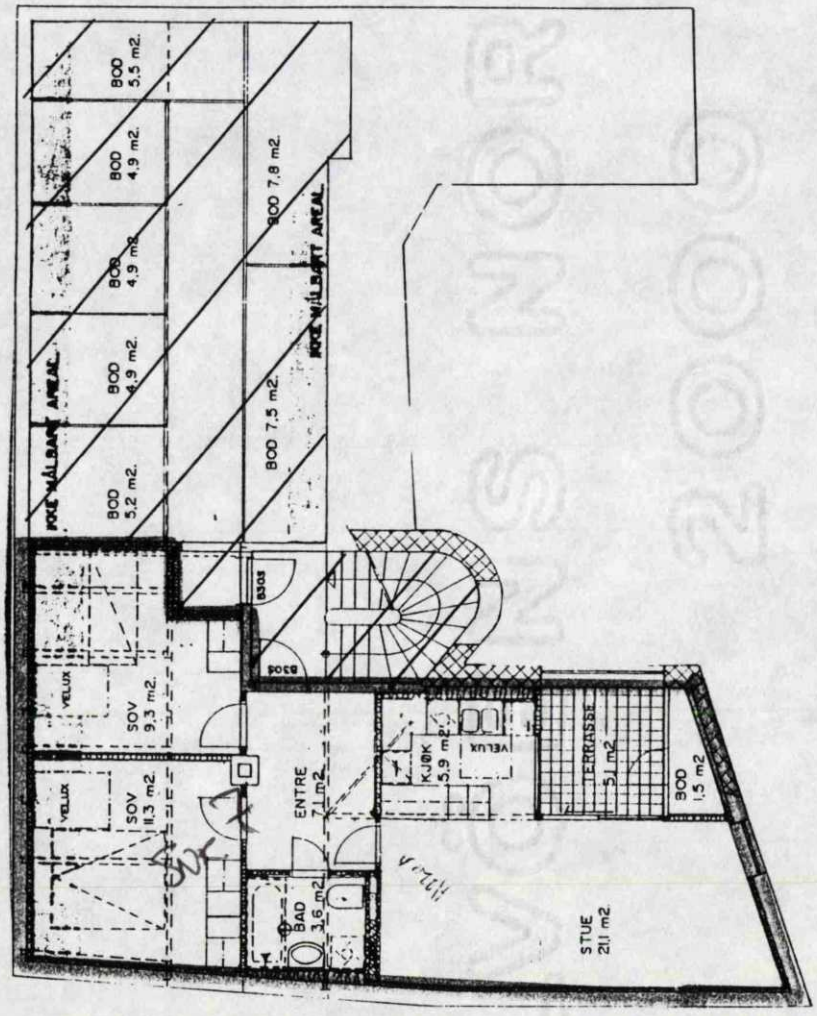
side 4.



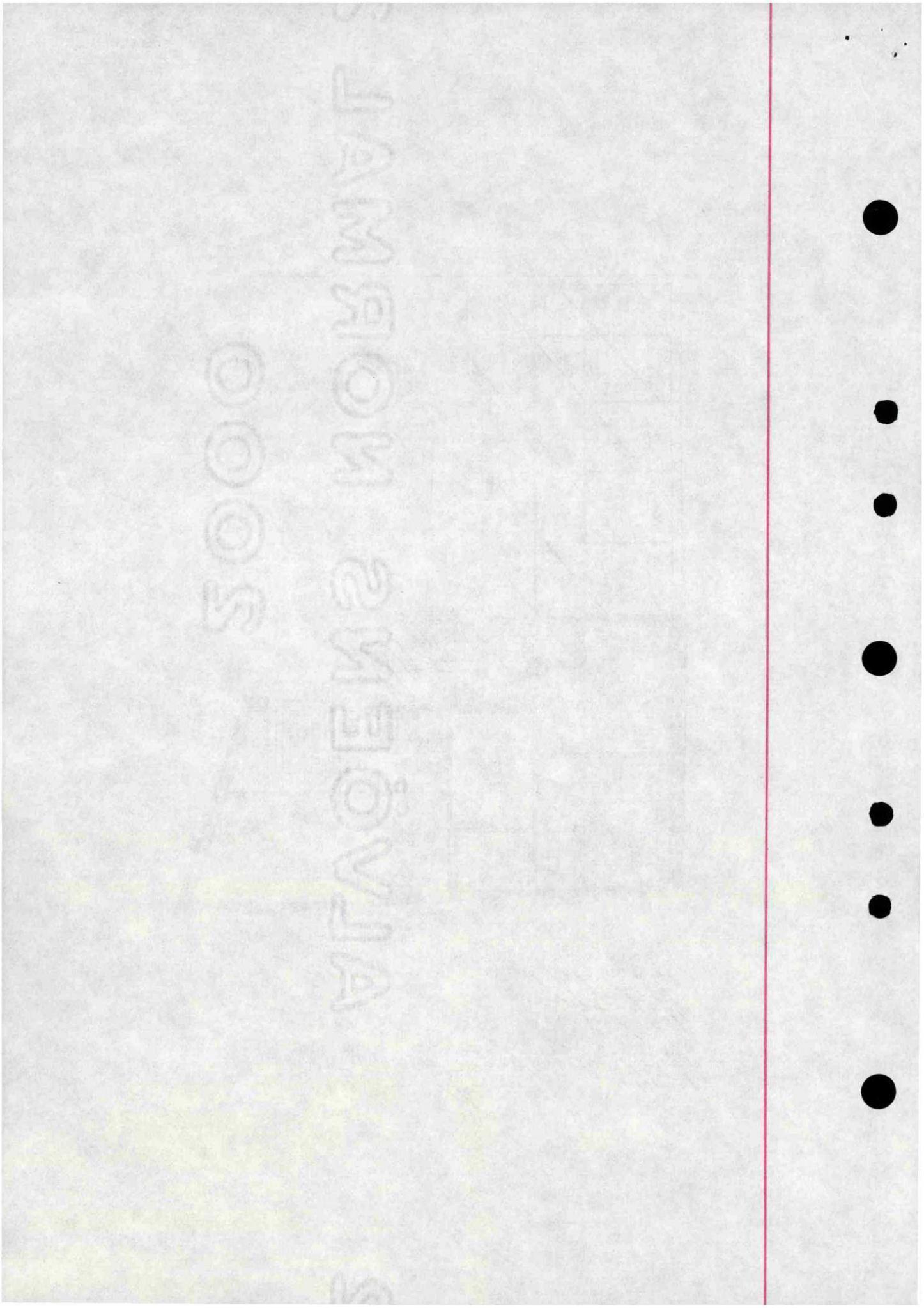
Dopsgate 5. 3 etasje
Gnr. 208, bnr. 163

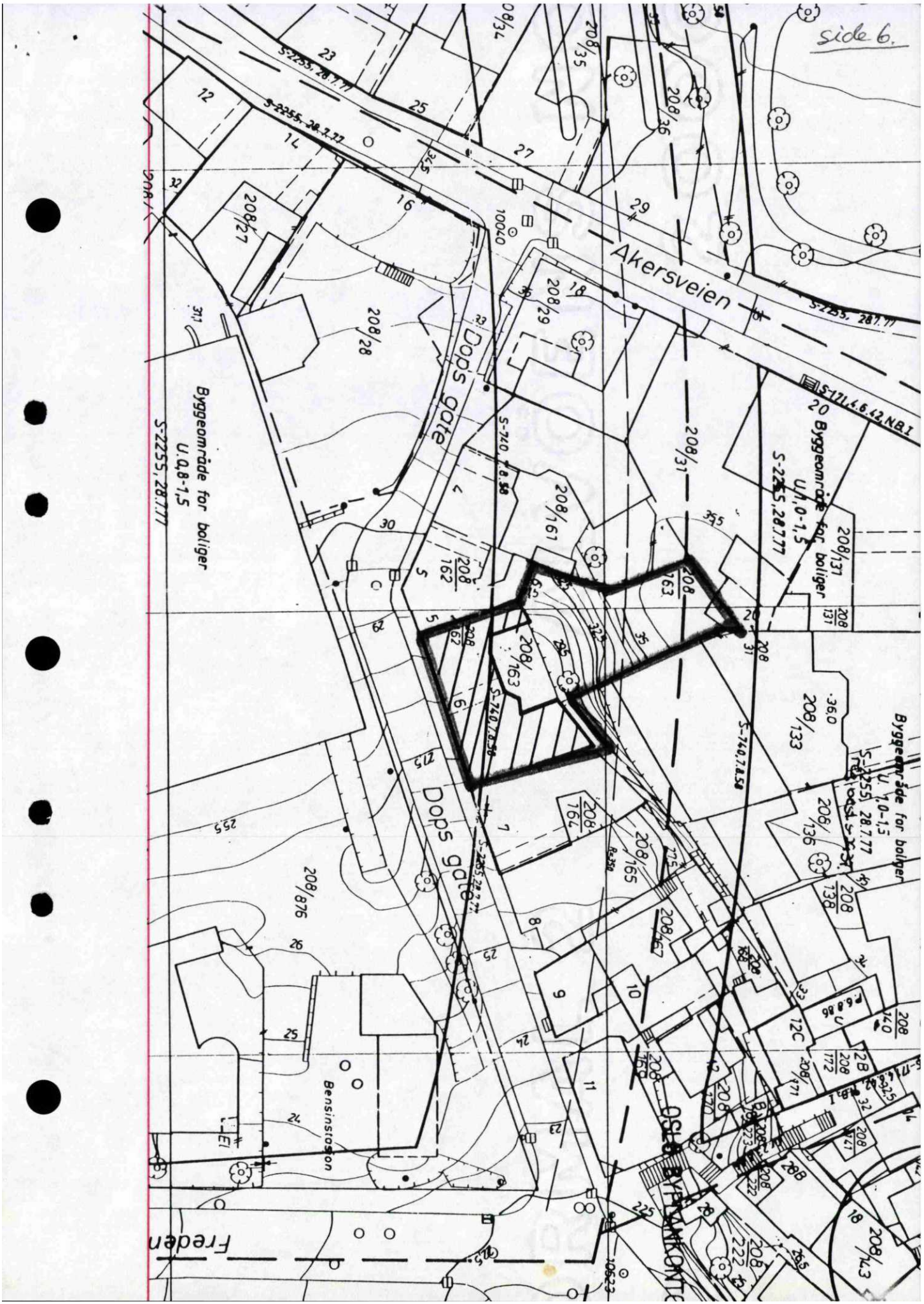

ALVØYENSNORMAL
2000

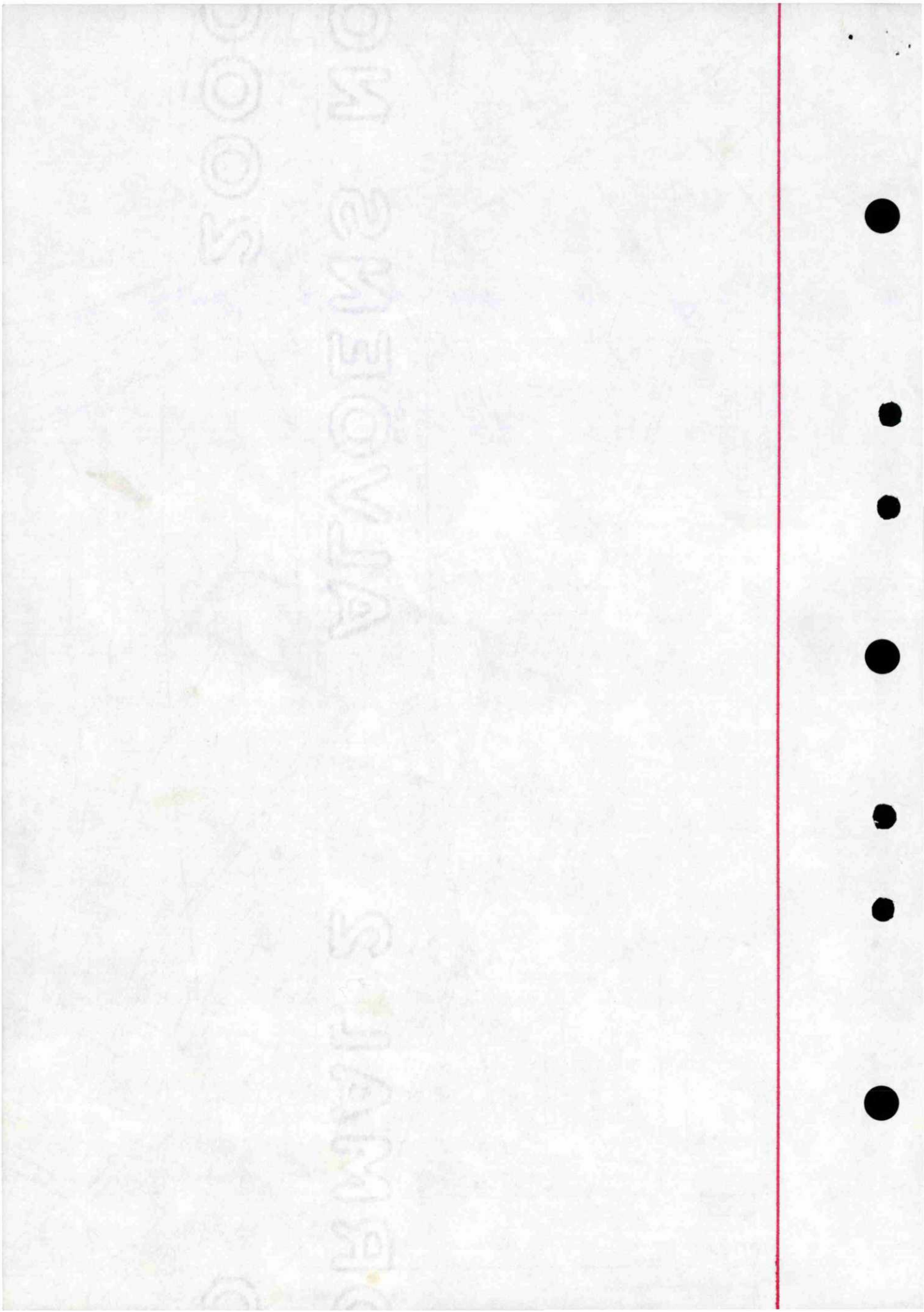
side 5.



Dopsgate 6. 1o tetasje
Gnr. 208. Bnr. 163


SOGN OG FJORDANE


side 6.
Akersveien
Dops gate
Byggeområde for boliger
U.f.0-1,5
S-2255, 28.7.77
S-111.4.6.42.NB.I
208/31
208/161
208/163
208/162
208/133
208/876
208/165
208/164
208/136
208/138
208/140
208/172
208/171
208/170
208/222
208/223
208/421
208/43
Bensinstasjon
Freden



Doknr: 60809 Tinglyst: 28.10.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
28 OKT 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 60809

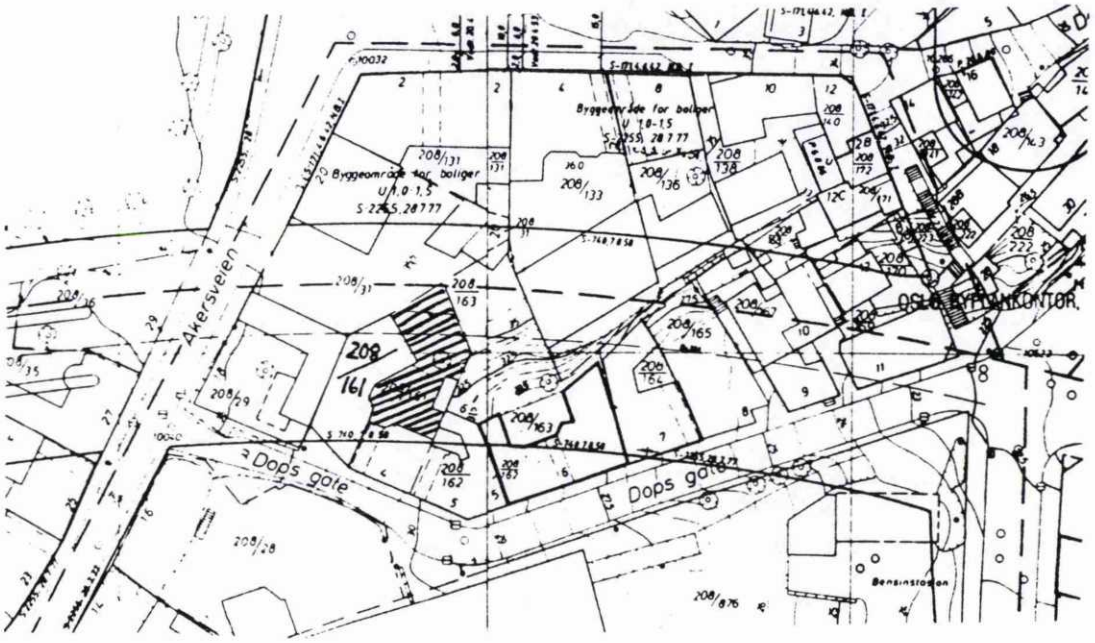
E R K L Æ R I N G

OM BRUK AV GÅRDSROM (1)

(for tinglysing)

Undertegnede eier av Dops gate 4
gnr/bnr 208/161 i kvartal 02 04 04, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr 208/161 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 208/162, 208/163,
som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 208/161 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 208/161 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 208/161, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 208/161 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr/bnr 208/161 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr/bnr 208/161 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 208/161, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Som eier av Dops gate 4, gnr./bnr.:208/161,

for borettslaget Dops gate 4, organisasjonsnr.:.950291915.....

Kaare Tiller
(underskrift)

Tone Aanes
(underskrift)

KAARE TILLER
(store bokstaver)

TONE AANES
(store bokstaver)

(underskrift)

(underskrift)

ANI SOLLIE
(store bokstaver)

(store bokstaver)

Oslo, den 10 / 9. 1996

RETT
TINGLYSNINGSGJENPART

Dops gate 6

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 496 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	2 min 0.2 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Edvard Munch videregående skole	4 min
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordahl Bruns gate Linje 37	3 min 0.2 km
Tinghuset Linje 17, 18, 19	9 min 0.7 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.3 km

BARNEHAGER

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Fryd barnehage (1-5 år) 69 barn	5 min 0.4 km
Hausmannsgate barnehage (0-6 år) 122 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredensborgveien	2 min
Kiwi Fredensborg	4 min

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

VARER/TJENESTER

Eger Karl Johan	10 min
Balder Apotek	6 min
Grünerløkka Vinmonopol	8 min

SPORT

Stadion Sunniva	3 min
Westye egeberg balløkke	4 min
SiO Athletica Centrum	4 min
SiO Athletica Vulkan	7 min

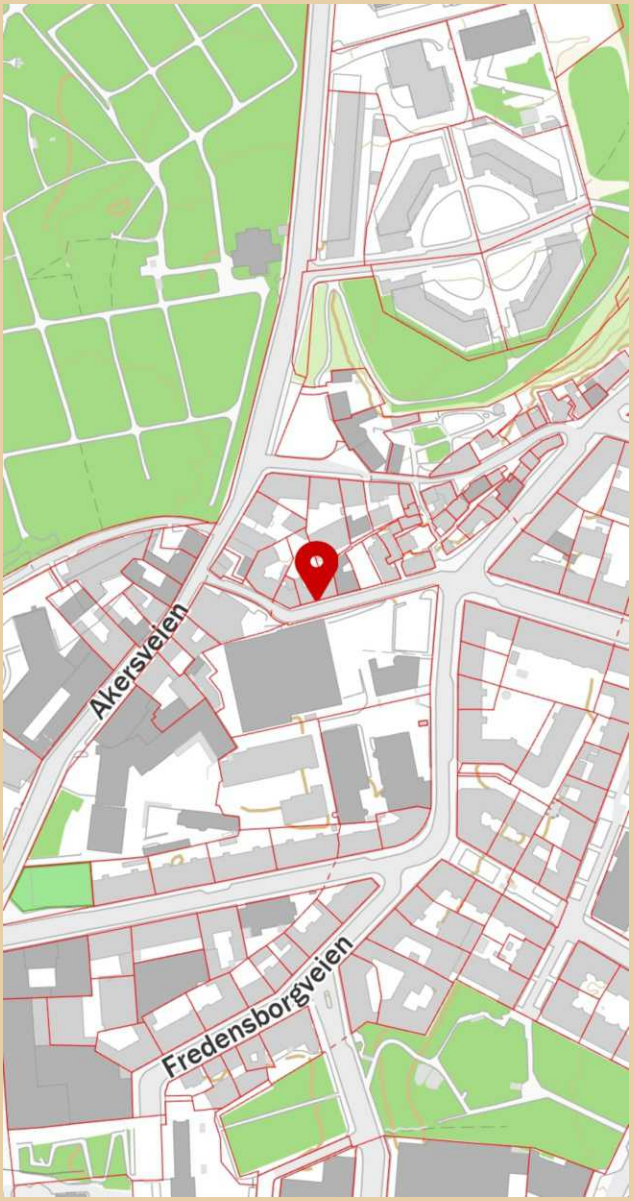
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss



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

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Hersiebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	208/163 Dops gate 6	Journalnr. 88/5068
Arbeidets og bygningens art	Rehabilitering - Bygård	Innlevert 3.11.88
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S. Nedregt. 8. 0551 Oslo 5	
Anmelder	Arkene. Dahl og Myrhol, Wilsesgt. 4, 0178 Oslo 1	

TAJ/RF

Oslo, den 3. mars 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Approbasjonen omfatter generell opprustinç til kommunal 30-årsstandard av 3 etasjes bygning.

Vedlagte branntekniske betingelser dat. 9.11.87 må etterkommes.

Pga. fare for brannsmitte ved strålevarme må trapperomsvinduer utføres brannklassifisert F-30 der dette er vist på tegningen.

Nye vinduer i brannvegg godkjennes midlertidig, og må straks gjenmures dersom eventuelle tiltak på naboeiendommen tilsier dette. Det forutsettes at nabo er orientert og ikke har innvendinger.

Ny fasadetegning mot nord som viser de nye vinduene må innsendes. Disse må utføres som de øvrige vinduer i bygningen, som skal være sidehengslet og ikke ha falske eller "løse" utenpåliggende sprosser.

Redegjørelse for konstruksjoner m/statiske beregninger må innsendes for kontroll.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter. Ventilasjonshatter må få farge som er tilpasset bygningens tak.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.
E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
G. Korrigert tegning være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
overarkitekt

Tor Johannessen
ingeniør

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Dahl & Myrhol Arkitekter
Wilses gate 4

0178 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	880105068	93/44348

Deres ref	Vår saksbeh.	Dato
	Gunn F. Espeland	11. oktober 1993

Arbeidssted : 201/0163 Dops gate 6
Byggherre : Dops gate 6 Borettslag, Osterhaus' gate 25, 0183 OSLO
Arbeidets art: REHABILITERING - BYGÅRD

TILLEGGSAPPROBASJON

Det søkes om godkjennelse for utvidelse av næringslokale i kjeller som utført. Tidligere byggemeldt vaskerom utgår. Det er satt av plass til vask-og tørk av tøy i forbindelse med bad for de enkelte leiligheter. Plan som viser bodplassering på loft er rettet opp. Fasadetegninger viser situasjon som utført.

Krav om beboervarsling frafalles, da arbeidet ble gjort før leilighetene ble solgt.

Da endringen av næringslokalet er liten og ikke medfører flere arbeidsplasser, gis i medhold av plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon fra gjeldende boligregulering slik at utvidelsen av næringslokalet kan godkjennes.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 17, 18, 19 og 20, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår.

Byggeforskriftenes krav vedr. ventilasjon, isolasjon, branncellebegrensning m.v. forutsettes etterkommet også for utvidelsen av næringslokalet. Rørleggerarbeidet forutsettes meldt til og godkjent av Oslo vann- og avløpsverkeet.

Bodfordelingen godkjennes som vist.

Problemet vedr. vask- og tørk av tøy anses løst.

Tidligere approberte tegninger med våre stempel nr. 1, 15, 16 og 14, utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Sven A. Sandberg
Overarkitekt

Gunn F. Espeland
Ing.II

Kopi: Sameiet Dops gate 6, v/ adv. Jens B. Heggemsnes, Akersgata 18, 0158 OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Dops gate 6 Borettslag
Osterhaus' gate 25

0183 OSLO

Haug, John R
Åssiden terrasse 22

1160 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880105068	94/4615

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Gunn F. Espeland	26. januar 1994

Arbeidssted : 208/0163 Dops gate 6
Byggherre : Dops gate 6 Borettslag, Osterhaus' gate 25, 0183 OSLO
Arbeidets art: REHABILITERING - BYGÅRD

FERDIGATTEST

Ved befaring på stedet 18.01.94 ble det konstatert at lokalet i kjeller var fraflyttet.

På bakgrunn av dette samt ansvarshavendes redegjørelse datert 21.01.94, utstedes ferdigattest.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Gunn Flovik Espeland
Ing.II

Kopi: Sameiet Dops gate 6, v/adv. Jens B. Heggemsnes, Akersgata 18, 0254 OSLO

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	208/0163 Dops gate 6	Journalnr.	88/105068 SB
Arbeidets og bygningens art	REHABILITERING - BYGÅRD	Innlevert	03,11,88
Byggherre	Dops gate 6 Borettslag, Osterhaus' gate 25, 0183 OSLO		
Anmelder	Dahl & Myrhol Arkitekter, Wilses gate 4, 0178 OSLO		

X		X		31		46		61		76		91							
X		X		32		47		62		77		92							
X		X		33		48		63		78		93							
X		X		34		49		64		79		94							
X		X		35		50		65		80		95							
X		21		36		51		66		81		96							
X		22		37		52		67		82		97							
X		23		38		53		68		83		98							
X		24		39		54		69		84		99							
X		25		40		55		70		85		100							
X		26		41		56		71		86									
X		27		42		57		72		87									
X		28		43		58		73		88									
X		29		44		59		74		89									
X		30		45		60		75		90									

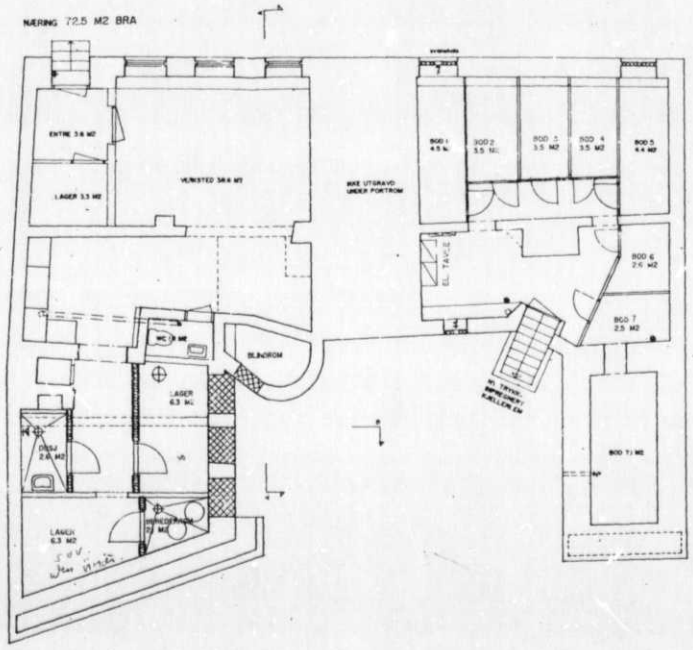
Meldt GAB 3/4-89 SEND BYGGETILLATELSE Sendt 08.05.91 BL

Statiske beregn. ikke nødv., 8/5-91 Bj.M

SEND BYGGETILLATELSE Ny ansvarshavende 26/6-91 Jd. 29/8-91 Jd

Andvord.

NÆRING 72.5 M2 BRA



NY PLAN AV KJELLER

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

17

TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN.

RIVING AV VEGGER, HULLTAGNING I VEGGER ETC.

RIVING, DEMONTERING.

TEGNFORKLARING. NY PLAN.

EKS. ÅPNING. EKS. DØR.

NY ÅPNING NY DØR

NY GIPSPLATEVEGG.

NY MURT VEGG

VERTIKALE HORISONTALE.

NYE VENTILASJONSKANALER

NY REGULERINGSVENTIL I VEGG

AVLØPSRØR. SLUK

SKRINGSKAP. STIGELEDNING.

LYSRØR.

BOD EKS. EL. OVN.

BOD NY EL. OVN.

VEGG. TAK.

LAMPEPUNKT.

DOBBELT STIKKONTAKT. JORDET.

WC SERVANT DUSJ BADEKAR.

PLASS FOR VASKEMASKIN TØRKESKAP

OPP VASKBENK ARBEIDSBENK.

SKUFFESKSJON GRYTESKAP.

PLASS FOR KOMFYR KJØL- OG FRYSESKAP.

OVERSKAP GARDEROBESKAP

STIPLE STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR.

LYSBRYTER. ANTENNE RADIO OG TV.

TELEFON. PC/TELEFON

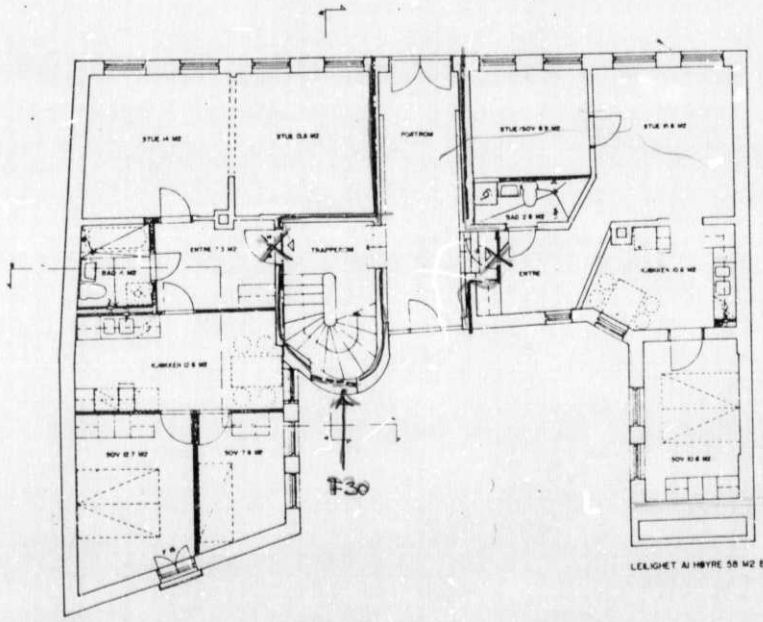
DATO	SIGN.	KORREKSJON	INDEX
28.01.93	SH	BODER, LAGER OG DUSJ VED VERKST.	B
23.09.91	MD	NY LOFTSLUGE, ELEVERSKIFTE	A

TEKST:
UTBEDRING AV DORA GATE 6
PLAN AV KJELLERETASJE

DATO	MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	SIGN.
09.09.91	1:100	9124	HH

TEGNR. A-20.005 INDEX B

DAHL & MYRHOL ARKITEKTER MNAL
Wilses gate 4 0178 Oslo 1 Tlf 02 1 36 41 82



LEILIGHET AV VENSTRE 76 M2 BRA

LEILIGHET AV HØYRE 58 M2 BRA

NY PLAN I. ETASJE

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

REDUSERT TIL 1/2 MÅLESTOKK

11

OSLO BYFORNYELSE A/S

TEGNFORKLARING EKSISTERENDE PLAN

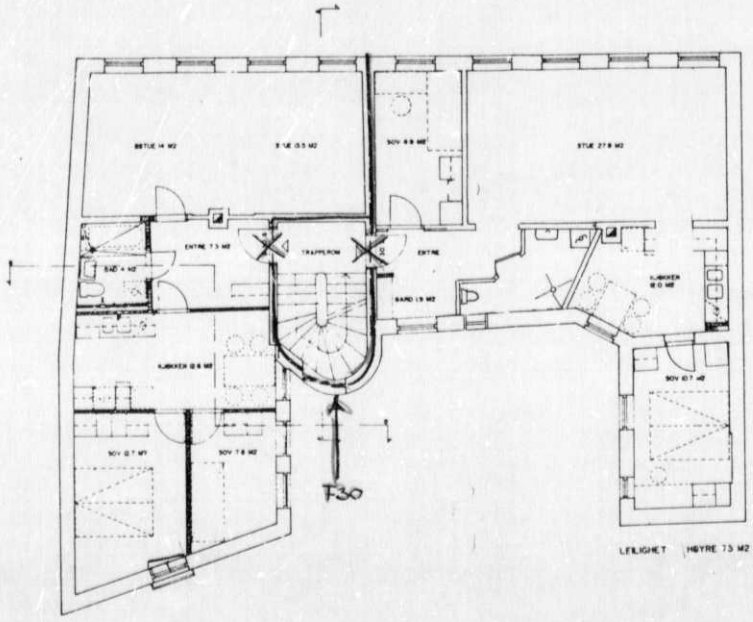
TEGNFORKLARING NY PLAN

8602E | DOPS GATE 8

NY PLAN I ETASJE | 30.08.88 | HH

1:50 | A 80.001

DAHL & MYRHOL ARKITEKTER MNAL



LEILIGHET VENSTRE 76 M2 BRA

LEILIGHET HØYRE 73 M2 BRA

NY PLAN 2. ETASJE

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

12

OSLO BYFORNYELSE A/S

TEGNFORKLARING EKSISTERENDE PLAN

TEGNFORKLARING NY PLAN

PROSJEKT	BR02
TEGNET AV	DOPS GATE 6
NY PLAN 2. ETASJE	DATO 30.08.88
	MÅLESTOKK A 20.000

DAHL & MYTHOL ARKITEKTER MNAL
Wilses gate 4 0178 Oslo 1 Tlf 02 36 41 82

LISTINGEN

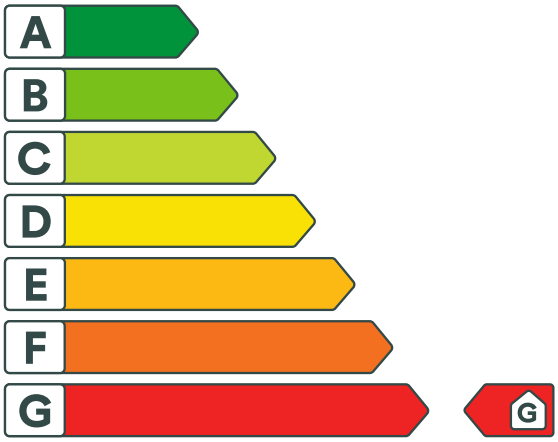
BEGRENSET TIL 12 MÅLESTOKK

enova

Energiattest



Adresse **Dops gate 6, 0177 OSLO**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294345**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80474342**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **163**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1860**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **307,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **307,42 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 057 kWh**

Dops gate 6, 0177 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Dops gate 6, 0177 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dops gate 6, 0177 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 163, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260087

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 922 25 144

E-post: henrik.sjuve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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