NORDVIK

Dalsbergstien 8

4 soverom | 169 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Dalsbergstien 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
59	Om boligen
71	Nabolagsprofil
73	Tilstandsrapport
99	Egenerklæringsskjema
107	Andre vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.01.2026

Nøkkelinformasjon



Påkostet, nylig renovert toppleilighet over to plan. To solrike uteplasser. Nydelig utsikt. 184 kvm gulvareal. Kakkelovn

Prisantydning	**17 500 000,-**
Omkostninger	**438 880,-**
Totalpris	**17 938 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**11 518,-**
BRA-i	**169 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1893**
Eierform	**Eierseksjon**

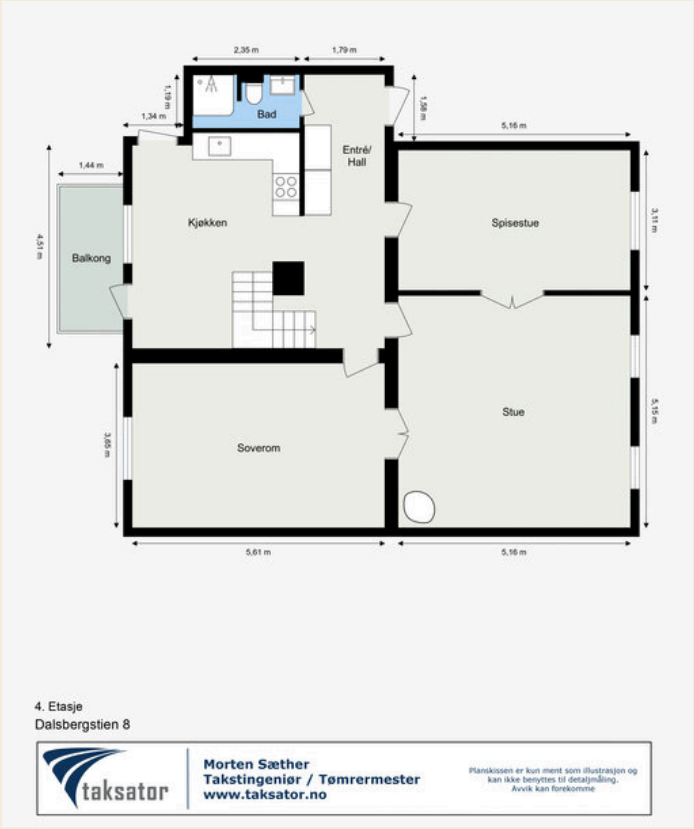
Kort fortalt

Svært lekker og gjennomgående toppleilighet med en smakfull og påkostet standard - en perfekt kombinasjon mellom det klassiske og det moderne. Leiligheten har gjennomgått omfattende rehabilitering i perioden 2022-2025 og fremstår meget lekker.

- Tiltalende og smakfull toppleilighet over to plan
- Plassbygde løsninger med gode materialvalg og detaljer
- Arealeffektiv planløsning fordelt over 184 kvm gulvareal
- To sydvestvendte uteplasser med balkong mot bakgård og takterrasse på ca. 12 kvm med utsikt
- Fleksibel planløsning med hele 4 soverom, 3 stuer og 2 bad
- Nydelig kombinasjon av det klassiske og moderne
- Meget romslig stue med kakkelovn
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
- Rikelig med bodplass (2 kvm i baktrapp og 16 kvm kjeller gulvareal)

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 101 kvm
Total BRA: 103 kvm





5. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm










Cerise à courte queue

































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0040/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dalsbergstien 8, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 85, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Adela Sanchez Askeland
Espen Lysholm

Kjøpesum og omkostninger
17 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
437 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
438 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
451 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 938 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 951 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1893

Etasje
4

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 169 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 171 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Leilighet over 2 plan
4. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Entré/gang, spisestue, bad, stue, soverom og kjøkken
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 5 kvm. Utgang fra kjøkken til balkong

5. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Loftstue, bad og 3 soverom
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 12 kvm. Utgang fra loftstue til takterrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod i trapperom på 2 kvm som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod i kjeller som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Boden er ikke målbar pga himlingshøyden. Himlingshøyde på ca. 1,85 m, og et gulvareal på ca 16 kvm. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle

opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en
laserscanning av hver etasje før kjøp. På bakgrunn av leilighetens utforming er det utfordrende å utføre eksakte arealmålinger. Det må derfor
kunne påregnes noe avvik i forhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Ikke målbare arealer:

Totalt gulvareal (GUA) i loftsplanet utgjør 83 kvm, hvorav 15 kvm utgjør ikke måleverdig areal (Arealer med Lav himlingshøyde ALH).

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 4. og 5. etasje og inneholder:

4. etasje:
Entré/gang, spisestue, stue, bad, soverom og kjøkken. utgang til 5 kvm balkong fra kjøkken.

5.etasje:
Loftstue, bad og 3 soverom. Utgang til 12 kvm takterrasse fra loftstuen.

Leiligheten disponerer 2 kvm bod i baktrapp og en bod med 16 kvm gulvareal i kjeller.

Standard
Kjøkken i 4. etasje:
Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og benkeplate i kompositt med underlimt kum i kompositt. Kjøkkenet er utstyrt med lys under overskap og ventilator med kullfilter over stekesonen. Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert. Hvitevarer som integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er plass til kjøle/fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad i loftsetasjen:
Flislagt bad/vaskerom fra 2023 med termostatstyrte varmekabler på gulv. Rommet har flislagte vegger og glatt malt himling med downlights og skråtak. Himlingshøyden er målt til ca. 2,85 m på det høyeste. Badet er utstyrt med servant montert på vegg, speil med lysarmatur, veggmontert dusjtoalett, frittstående badekar og opplegg for vaskemaskin i plassbygd skap. Det er et nedsenket dusjhjørne med glassvegg, rennesluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte i himling og luftespalte ved terskel.

Bad i 4. etasje:
Baderom fra 2022 med flislagt gulv og termostatstyrte varmekabler. Veggene har flislagte og glatte malte flater, og det er glatt malt himling med downlights.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,59 m. Badet er innredet med servant på flislagt benk, speil med lysarmatur og veggmontert klosett. Det er et nedsenket dusjhjørne med én glassvegg, rennesluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri. Ventilasjon består av elektrisk avtrekksvifte i himling og små luftehull i dør.

Innvendige overflater:
Gulv: Tregulv og microsement på kjøkkenet i 4.etasje. Parkett og teppe i loftsetasjen.
Vegger: Noe panel i 4.etasje, ellers glatte malte veggflater.
Himling: Glatte malte himlingsflater. Skråtak i loftsetasjen. Rosett og stukkatur i flere rom i 4.etasje. Himlingshøyden i stuen er målt til ca. 2,87 m, og i loftsetasjen er den målt til 3,60 m på det høyeste.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg itrappeløpet.
Tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Utvendig Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Avvik gjelder for balkong i 4.etasje
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tekniske installasjoner Ventilasjon: Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det
som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

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

Kjøkken Avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 20-25 mm i entré/gang og soverom. På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 40 mm i stue/spisestue og kjøkken.
Tiltak: 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. Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet. Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Konstruksjoner som ikke er undersøkt
Tekniske installasjoner: Varmtvannstank. Varmtvann fra bereder plassert på lagringsloft. Liggende type, ukjent alder og størrelse. Bereder er ikke kontrollert pga tilgang.

Våtrom: Loft Bad: Tilliggende konstruksjoner våtrom. Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging. Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Våtrom: 4. Etasje Bad: Tilliggende konstruksjoner våtrom. Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg og fast innredning. Dette er i henhold til gjeldende forskrift. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Majetic Rør og Bygg AS, Fjellhamar Rørteknikk AS, Elektro ide AS og Byggmester Dyrnes AS.
Beskrivelse: Badet i 4 etasje ble totalt renovert i mai/juni 2022. Badet i 5 etasje ble bygget fra grunnen i 2023, når vi totalrenoverte/bygget 5 etg.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmanavn: AS Majetic og Byggmester Dyrnes AS.
Beskrivelse: Badet i fjerde etasje fikk ny membrane og sluk. Badet i femte etasje fikk membran og sluk.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Beskrivelse: Ref tidligere informasjon, samt boligmappen. 4 etg av AS Majetic 5 etg av Fjellhamar Rørteknikk, Byggmester Dyrnes og Elektro Ide.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Byggemester Dyrnes AS og Maler Compagniet.
Beskrivelse: Oppgradert begge terrassene i sameiet (2023 og 2025). Oppgraderte hele fasade mot bakgård og trappeoppgang i 2023. Rehabilitert et pipeløp i 2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Firmanavn: Elektrikern Oslo AS og Elektro Ide.
Beskrivelse: Oppgraderte hele det elektriske anlegget i fjerde etasje i 2022. Prosjekterte og utførte nytt elektrisk anlegg på hele loftet (femte etasje) i 2022/2023.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Firmanavn: Elektro ide AS.
Beskrivelse: Kontroll av felles elektrisk anlegg i 2025 etter å ha byttet ut alle lamper i forbindelse med oppussing av felles oppgang.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Dyrnes og HGZ arkitekter: Når vi kjøpte leiligheten i 2022 var loftet registrert som råloft og hobbyrom. Vår arkitekt og ansvarlige søker (HGZ arkitekter) søkte inn bruksendring med tegninger høsten 2022. Det var to fasadeendringsforslag: ark ut fra soverom mot bakgård og takglugger. Vi fikk godkjent alt, men valgte bare å bygge ark. Vi fikk igangsettelsesgodkjennelse i 2023. Loftet har gått fra et råloft/hobbyrom uten godkjennelse for varig opphold til et godkjent loft med takterrasse, tre soverom, bad, gang og loftsstue. Naboseksjonen har gjort lignende arbeider for flere år tilbake, men dette har vi ikke så mye informasjon rundt.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Malerkompaniet AS pusset opp fasade mot bakgård i 2023. Byggmester Dyrnes AS, pusset opp takterrassene som ble renovert med ny membran, nye takvinduer (2019 og 2023). Malerkompaniet AS, oppgradering av inngangspartiet / felles oppgang (2023). Byggmester Dyrnes AS, tekket en pipe. Oslo Elektriske AS, har har lagt nye varmekabler i takrenner, 2024. Før vår tid det også brannsikret i kjelleren og utvalgte pipeløp rehabilitert, 2019. Øystein Wiig AS, har gått over alle alarmer og felles anlegget, og er det utført el sjekk i forbindelse med nye lamper i fellesområder, 2024.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen feil, men fint å vite dette: Badet nede i 4 etasje var svært gammelt når vi tok over, men hadde ingen lekkasjer eller skader som vi merket. Vi valgte uansett å total renovere med fagfolk når vi tok over. Etter den tid har det ikke vært noen utfordringer tilknyttet badet. Badet oppe ble bygget i 2023 av fagfolk. Vi valgte en for kort dusj vegg som gjorde at det ble søl når vi dusjet, men forlenget denne med dobbel lengde i 2024. Etter det har det ikke vært noen utfordringer tilknyttet badet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskrivelse: I 2022 fikk sameiet en lekkasje fra pipe og rehabiliterte pipen innen kort tid. Begge terrassene i sameiet har hatt lekkasje. Vår terrasse ble totalrenovert i 2022/2023 med ny membran og alt annet. Vår lekkasje skjedde fordi det var et kraftig væromslag januar 2024. Sluket frøs og den massive nedsmeltingen av sne gjorde at vannet steg over membranen. Dette ble en forsikringssak og utarbeidet kort tid etter. Når styret gjorde ytterligere undersøkelser, viste det seg at varmekablene i takrenner og rør var defekte. Styret byttet ut alle varmekabler inn mot bakgård samme år, og leilighetene opplevde ingen slike utfordringer igjen vinteren 2024/2025. Den andre terrassen i sameiet var ikke oppgradert når lekkasjen oppstod. Dette var ikke tilknyttet varmekabler og frost i rør, men et rør som mest sannsynlig har koblet seg av. Mulig i forbindelse med utskiftning av varmekabler. Terrassen har fått ny membran og skadene er utbedret. Dette ble også en forsikringssak.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskrivelse: Alle leilighetene i sameiet har skjeve gulv, i og med at bygningen er over 120 år gammel. Det er mindre setningsskader i leiligheten, men ikke noe utover det som er normalt i alle bygg fra perioden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det finnes en tilstandsrapport fra 10.4.2025, Takstator.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Tilstandsrapport fra 10.4.2025 av Takstator.

25. Vet du 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/naboer?
Nei
Eventuell kommentar: Ref søknad om prosjekt i Glückstadgt 1, som plan og bygg la ned vedtak om midlertidig forbud mot tiltak i Glückstads gate 1. Kjøper kan gjøre seg kjent med den saken på kommunens sider.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Ja, se siste års protokoll. Sameiet valgte å øke felleskostnadene for å ta høyde for fellesgjeld og ekstra sparing til potensiell renovering av bygården. For mer informasjon se forretningsfører skrivet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Taksator AS v/ Morten Sæther

Byggemåte
Bygården er oppført i 1893 med yttervegger av pusset og malt teglstein. Bygningen har en saltakkonstruksjon i tre, tekket med plater.

Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, men det antas at dreneringen er utført i henhold til praksis og krav på byggetiden. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner fra byggeåret og er trolig isolert med stubbloftfyll eller tilsvarende isolasjon.

Boligen har vinduer med trerammer og isolerglass fra 1981 i fjerde etasje. På loftet er det takvinduer fra 2019 og et vindu på et soverom fra 2023. Balkongdøren har trerammer og isolerglass fra 2010, mens terrassedøren på loftet er en skyvedør fra 2023. Entrédøren og rømningsdøren på loftet er brannklassifiserte.

Fra kjøkkenet er det utgang til en balkong i stålkonstruksjon med terrassebord på dekket. Fra loftstuen er det utgang til en takterrasse med fliser eller heller på membran, og rekkverk i glass. Utvendige trapper og reposer er i støpejern med belegg i trinnene, med malte flater i felles trappegang.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin på bad medfølger.
Vegghengte lamper og taklamper i 4 etasje medfølger ikke.
Vegghengte hylle på kjøkkenet medfølger ikke.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er det ikke satt en grense. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler på badene, gulvvarme på kjøkkenet, og vedfyring med peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 11 518,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, fiber, felles bygningsforsikring, strøm i fellesområder, drift og vedlikehold, trappevask.

Felleskostnadene faktureres kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Innboforsikring estimert til ca. kr. 2 235,- pr. år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 6 843,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast

eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 437 159,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 338 798,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Leverandør: Global Connect
Kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene
Hastighet: 1000 Mbits/s

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Dalsbergstien 8, orgnr. 918306544

Om sameiet
Sameiet Dalsbergstien 8 er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918 306 544, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo.
Sameiet består av 8 seksjoner og har privat forretningsførsel, ivaretatt av styreleder. Sameiets e-postadresse er sameiet.dalsbergstien8@gmail.com.

I følge styreleder foreligger det planer om større vedlikeholdsarbeider i sameiet innen de neste årene, herunder takbytte, utskiftning av samtlige vinduer samt fasadeoppgradering mot vei. OPAK utarbeidet et utkast til vedlikeholdsplan for sameiet tidlig i 2025.

Sameiet har engasjert OBOS Prosjekt for å innhente tilbud fra entreprenører for vedlikehold av fasade mot vei og tak, samt utskiftning av vinduer fra før 2000 (ca. 40 vinduer). I den forbindelse er det planlagt låneopptak. Sameiet vedtok i 2025 en økning i fellesutgiftene for å ta høyde for fremtidig låneopptak.

Sameiet har per i dag ingen fellesgjeld, men det er forventet at fellesgjeld etableres i løpet av inneværende år. Nåværende fellesutgifter er ment å dekke fremtidig nedbetaling av det fremtidige låneopptaket. Det er foreløpig ikke avklart om lånet vil dekke samtlige kostnader knyttet til vedlikeholdsarbeidene da endelige tilbud ikke er mottatt eller vedtatt, men styret vedtok justeringen av fellesutgiftene i 2025 for å ta høyde for planlagt låneopptak.

Vedlikeholdsprosjekter i gården de siste årene
Begge takterrassene har blitt renovert med ny membran osv, nye takvinduer (2019, 2023, 2025)
Ny og oppgradert fasade mot bakgård (2023)
Oppussing av hele bakgården (2021)
Piperehabilitering (2022)
Oppgradering av inngangspartiet / felles oppgang (2023).
Brannsikring av kjeller, gjennomgang av alarmer og felles anlegg (2022)
El-sjekk i forbindelse med nye lamper i fellesarealer (2023)

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke gjeld i sameiet

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Ingen lån registrert for selskap.
I forbindelse med planlagte vedlikeholdsprosjekter i sameiet vil det tas opp felles gjeld i løpet av 2026.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter følger som vedlegg til salgsoppgaven. Sameiet har ikke husordensregler. Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Fremtind
Polisenr. 2188062

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 432 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dalsbergstien 8 har en attraktiv beliggenhet på populære St. Hanshaugen - et område som kombinerer sjarm med urbane impulser. Her bor du med kort vei til alt fra anerkjente restauranter og vinbarer til hyggelige kafeer, spesialforretninger og grøntområder.

Rett utenfor døren finner du blant annet spisestedene Bukken og Grotto, samt interiørbutikker som Alabaster, Bestinn og Balthazar. I helgene er det kort vei til nybakt brød fra Åpent Bakeri, og matvarefavoritter som Røtter og Gutta på Haugen ligger like i nærheten.

Noen minutters gange fra leiligheten finner du også flere populære grøntområder. St. Hanshaugen park ligger ikke langt unna og har nydelig fjordutsikt, Oslos eldste uteservering, hyggelige gangstier og nyoppussede Knud Knudsens plass.

Friområdet "Idioten" kan stille med gode akemuligheter vinterstid, og piknik på sene sommerkvelder. Ellers er Stensparken perfekt til grilling og soling sommerstid, samt fin for søndagsturen under vinterhalvåret. På Sofies plass, rett rundt hjørnet, er det ballbinge og lekestativ for barna.

Området oppleves rolig og tilbaketrukket, med stille gater og fredelig bakgård - til tross for den sentrale plasseringen. Det er et godt nabolag med trygge omgivelser, nærhet til flere skoler og barnehager - blant annet populære Bolteløkka skole, samt ungdomsskoler og videregående skoler i kort radius.

For den aktive er det gangavstand til SATS Ila, SATS Bislett, Fresh Fitness, Bislet Bad og løpebane på Bislett stadion. Gode kollektivforbindelser med buss 21 og 37 tar deg enkelt rundt i byen, og flybussen stopper like ved på Sofies plass.

Av utdanningsmuligheter er det kort busstur / gange til blant annet Høgskolen i Oslo, Blindern, Tannlegehøyskolen, Universitetet i Oslo og Handelshøyskolen BI.

Dette er et område som oppleves levende og lokalt - men samtidig stille, trygt og familievennlig. Her får du det beste av byliv og nabolagsfølelse på én og samme adresse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for gården fra 1900, samt for innredning av bad og wc i gården fra 1940. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for etablering av hobbyrom og takterrasse på loft med tilknytning til seksjonen datert 16. oktober 1981, for etablering av balkong mot bakgård datert 23.02.2024, for rehabilitering av pipe datert 28.01.2022 og for bruksendring og ombygging av loft til bolig og fasadeendring datert 03.04.2024. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom det byggemeldte og godkjente mot dagens situasjon i leiligheten:
I leilighetens loftsplan er baderommet utvidet mot soverom og soverommet gjort mindre.
Det var tegnet inn et vaskerom/ WC i de byggemeldte tegningene men vaskerommet er ikke etablert. Arealet er isteden innlemmet som del av hovedsoverommet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på

saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Byggeplaner
Glückstads gate 1 - oppføring av nybygg og renovering av eksisterende tomannsbolig
Saksnummer 2025/04028 - Byggesak
Mottatt sak 28.08.2025
Status Under behandling
Søknaden omfatter
- Oppføring av et nybygg på fem etasjer, med loft og kjeller, organisert som et infill-prosjekt.
- Næringsareal på gateplan og boligformål i øvrige etasjer.
- Underetasje med boder, tekniske rom og sykkelparkering.
- Riving av eksisterende garasje på tomten.
- Rehabilitering av eksisterende lav murgård med bevaringsverdi.
Det nye bygget plasseres inntil det eksisterende huset, men ikke foran eller over det, slik at bygningens historiske karakter bevares.

Plan- og bygningsetaten vedtok 30.12.2025 midlertidig forbud mot tiltak i påvente av regulering av eiendommen, jf. plan- og bygningsloven § 13-1.
Etter vedtak om midlertidig forbud mot tiltak vil kommunen starte arbeid med ny plan for området/ eiendommen. Ny plan må vedtas senest innen 4 år, jf pbl. § 13-2.
Eiendommen Glückstads gate 1 er i dag bebygd med en murvilla i to etasjer og ligger på hjørnet av Dalsbergstien og Glückstads gate. Bygningen er en av strøkets eldste, fremstår som en frittliggende villa med tre fasader mot det fri, og vurderes å ha svært høye verneverdier. Murvillaen har verneverdi både som et viktig fondmotiv i Dalsbergstien, som den eneste villaen i gaten, og som et viktig kulturhistorisk bygg i seg selv. Eiendommen ligger i hensynssone for bevaring av kulturmiljø og er en del av et område med nasjonale kulturminneinteresser.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

04.01.1984 - Dokumentnr: 500591 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 166/856
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

01.11.2010 - Dokumentnr: 845599 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 166/869

01.11.2017 - Dokumentnr: 1211841 - Reseksjonering
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 166/887
Endring av sameiebrøk
Del av fellesareal (loft) innlemmes i seksjon 9

21.12.2021 - Dokumentnr: 1604016 - Reseksjonering
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 166/887
Endring av fellesareal

23.02.2001 - Dokumentnr: 10786 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:60

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:178 Snr:71
Bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som

den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også

budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 131 250,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 5 000,-
Informasjon forretningsfører kr. 2 000,-
Utlegg faktura tidligere megler kr. 124 373,-

Samlet skal selger betale kr. 337 323,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har ikke megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid. Øvrige avtalte utgifter (tilrettelegging, grunnpakke, markedspakke og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg, jf. oppdragsavtalens punkt 4.3, og eiendomsmeglingsloven § 6-5 gjelder som vanlig.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. januar 2026

Megler
Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2
Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Dalsbergstien 8

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	5 min 0.4 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km

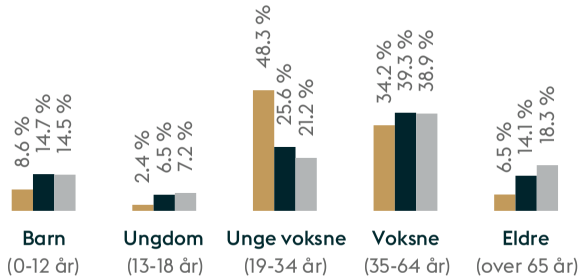
Offentlig transport

St. Hanshaugen	Linje FB5A, FB5B, 21, 37	2 min 0.2 km
Dalsbergstien	Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Barnehager

Melkeveien barnehage (1-5 år)	69 barn	2 min 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	3 min 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Lille bislett	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	3 min
SATS Bislett	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	8 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Dalsbergstien 8, 0170 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 85, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 05.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25148 **Referansenummer:** PS9044

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, branneller 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over 2 plan med takterrasse og balkong, med attraktiv og sentral beliggenhet på St.Hanshaugen.
Leiligheten holder en gjennomgående god standard.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen i 4.etasje, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert på lagringsloft.

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2022.
Glatte fronter med benkeplate i kompositt.
Integrerte hvitevarer.
Plass til kjøle/fryseskap.

Baderom i 4.etasje fra 2022.
Veggmontert klosett.
Nedsenket dusjsone.

Baderom på loft fra 2023.
Veggmontert dusjklosett.
Frittstående badekar.
Nedsenket dusjsone med glassvegg.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra loftstue til takterrasse.
Utgang fra kjøkkenet til balkong.

Leiligheten disponerer 1 stk kjellerbod og 1 bod i felles baktrapp.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet over 2 plan:

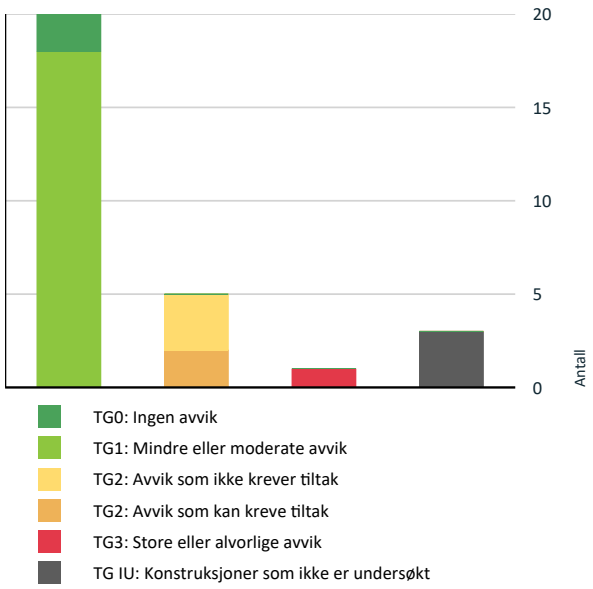
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til byggetegninger fra: Bruksendring og ombygging av loft til boareal for underliggende H0401 og fasadeendring, ny ark.
- 4.etasje: stemmer med dagens bruk.

- loft:
Baderom er noe strørre enn tegnet inn, vegg mot soverom er flyttet.
Det er tegnet inn ett vaskerom med adkomst via gang ved rømmingsdør, det er ikke etablert noe vaskerom.

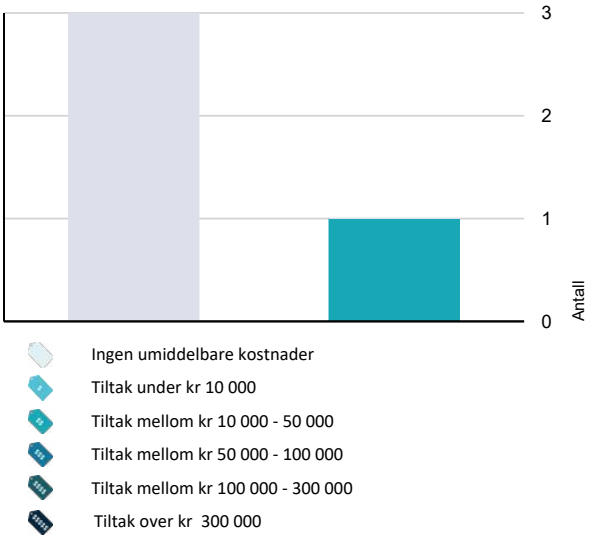
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over 2 plan:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER 2 PLAN:



Byggeår
1893

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging	Bruksendring og ombygging av loft til boareal for underliggende H0401 og fasadeendring, ny ark

UTVENDIG

TG 1 Vindu, takvinduer på loft

Takvinduer (velux) med trerammer og isolerglass, opplyst av selger å være fra 2019.
Vindu på ett soverom i trerammer og isolerglass med ett produksjonsår fra 2023.

–

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

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1981.
Gjelder i 4.etasje.

–

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

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2010.
Terrassedør (skyvedør) i loftetasjen fra 2023.

–

Brann-klassifisert entrédør og rømmingsdør på loft. (B30).

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

4.etasje:
Utgang fra kjøkkenet til balkong i stålkonstruksjoner.
Terrassebord på dekke.
Rekkverkshøyden ble målt til 1,01 m.

–

Utgang fra loftstue til takterrasse med fliser/heller liggende på membran.
Utelys/stikkontak er montert på yttervegg.
Rekkverk i glass.
Rekkverks høyden ble målt til ca. 1,23 m.
Levegg mot naboen med rømningsdør.
Rømningsdør fra terrassen til felles trappegang.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Avvik gjelder for balkong i 4.etasje
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Trapper og reposer i støpejern med belegg i trinn.

Ellers malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Ytterveggenes fasader er pusset og malt teglstein.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med plater.

–

Bygningen ble oppført i 1893 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Tregulv og micosement på kjøkkenet i 4.etasje.
Parkett og teppe i loftsetasjen.

–

Stedvis store sprekker og knirk i originalt tregulv.
Gulvknirk og skjevheter i gulvet ansees å være normalt i gamle bygårder.

Vegger:
Noe panel i 4.etasje.
Ellers glatte malte vegg flater.

Himlinger:
Glatte malte himlingsflater.
Skråtak i loftsetasjen.
Rosett og stukkatur i flere rom i 4.etasje.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,87 m.
Himlingshøyden i loftsetasjen ble på det høyeste målt til 3,60 m.

–

På befaring ble det påvist knirk i gulv både i 4.etasje og på loft (hovedsoverom).
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll/isolasjon.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjeller (i flere rom).
Det kan være lokale skjevheter.

–

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle bygårder av denne typen.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig.
Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på på ca. 20-25 mm i entrè/gang og soverom.
På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 40 mm i stue/spisestue og kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet. Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Kakkelovn i stue for vedfyring.
Glassplate foran ovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med rekkverk i glass mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Originale malte trefyllingsdører i 4.etasje.
Glatte innerdører og skyvedør med glass på loftsetasjen.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre trefyllingsdører er noe skjeve, må/bør påregnes vedlikehold, evt byttes.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap i entrè/gang og på soverommene.
Det er også lagring opp under himling på loft via luke i gang.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad/vaskerom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2023 i regi av dagens eier.
Opplyst av eiers egenerklæring:
Badet i 5 etasje ble bygget av Byggmester Dyrnes AS med hans underleverandør på flis og membran. Rør ble utført
av Fjellhamar Rørteknikk AS og alt elektrisk ble utført av Elektro Ide AS.
Alle kontrakter, faktura, materialer med
garanti og øvrige dokumenter ligger i Boligmappa.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling. med downlights.
Skråtak.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,85 m (på det høyeste).

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på at det er kun i dusjsonen det er fall, ellers flatt gulv.
Ved evt vannlekkasjer/vannsøl utenfor dusjsonen vil ikke van renne til sluk.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.
Rennesluk i dusjsonen.
Membran er lagt av Norhagen Mur As, bilder og type membran er fremvist.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.



Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant montert på vegg.
Speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. dusjtoalett, Drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin i plassbygd skap.
Nedsenket dusjhjørne med glassvegg, rennesluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Frittstående badekar.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte ved terskel.

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

4. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet opplyses å være fra 2022 i regi av dagens eier.
Opplyst av egenerklæringen til selger:
Badet i 4 etasje ble prosjektert og totalrenovert av AS Majetic Rør og Bygg. Alle dokumenter ligger i Boligamappa.
Boligmappa er kontollert av takstmann.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatte malte veggflater.
Glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,59 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 25 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

–

På befaring ble det påvist at en slukrist mangler, denne bør monteres for å unngå at sluk tetter seg raskere.



4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servant på flislagt benk.
Speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Nedsenket dusjhjørne med 1 glassvegg, rennesluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk avtrekksvifte i himling. små lufte hull i dør.

4. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

IKEA kjøkkeninnredning fra 2022, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i kompositt, med underlimt kum i kompositt.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

På befaring ble det påvist ett lite hakk i benkeplaten.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

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

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Tilstandsrapport

Rør i rør opplegg på badene.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg på bad i 4.etasje og på lagringsloft.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

På befaring ble det påvist at det ikke gikk ann å lukke fordelerskap på loft pga utstyr i skap.
Dette skal utbedres av eier.

–

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

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

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

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert på lagringsloft.
Liggende type, ukjent alder og størrelse.

Bereder er ikke kontrollert pga tilgang.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med evt panelovner. Varmekabler på badene.
Det er opplyst å være gulvvarme på kjøkkenet.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Sikringsskap lokalisert i entre/gang.
Automatsikringer og 12 fordelingskurser.

Sikringsskap i gang på loft.
Automatsikringer og 5 fordelingskurser.

Hovedsikring og strømmåler plassert i felles tavle.

_

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

_

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

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

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja. Elektro idé AS (2023, Oslo Elektrikern AS (2023), Datek installasjon AS (2022) og Elkomfort AS (2022) alle dokumenter ligger i Boligmappa

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja i 2022 og i 2023. Alle rom er oppgradert. Utførende selskap står i punktet over. Alle dokumenter ligger i boligmappa.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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?
Nei

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.

På befaring ble det påvist at det mangler ett deksel rundt sikringer. Dette er bestilt av selger og blir utbedret så fort som mulig.

–

Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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 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.

Arealer

Leilighet over 2 plan:

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	68			68	12	15	83
4. Etasje	101			101	5		101
Bod i baktrapp (fellesarealer)		2		2			2
SUM	**169**	**2**			**17**	**15**	**186**
SUM BRA	**171**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, Bad, 3 Soverom		
4. Etasje	Entré/gang, Spisestue, Bad, Stue, Soverom, Kjøkken		
Bod i baktrapp (fellesarealer)		Bod	

Kommentar

Loft/BRA-i:
Loftstue, 3 soverom og bad.
Utgang fra loftstue til takterrasse med ett gulvareal på ca. 12 m² (TBA).

På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.
Gulvarealet ble målt til ca. 83 m².

4.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, soverom, spisestue, kjøkken og stue.
Utgang fra kjøkken til balkong med gulvareal på ca. 4,7 m² (TBA).

Bod i baktrapp ved kjøkken:
Leiligheten disponerer en bod med ett gulvareal på ca. 2 m² (BRA-e)

–

Kjeller (fellesarealer):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 16 m².
Boden er ikke målbar pga himlingshøyden. himlingshøyde på ca. 1,85 m.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp. På bakgrunn av leilighetens utforming er det utfordrende å utføre eksakte arealmålinger. Det må derfor kunne påregnes noe avvik i forhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Lovlighet

Byggetegninger

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

I henhold til byggetegninger fra: Bruksendring og ombygging av loft til boareal for underliggende H0401 og fasadeendring, ny ark.
- 4.etasje: stemmer med dagens bruk.

- loft:
Baderom er noe strørre enn tegnet inn, vegg mot soverom er flyttet.
Det er tegnet inn ett vaskerom med adkomst via gang ved rømmingsdør, det er ikke etablert noe vaskerom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:

Kjøkken og baderom i 4.etasje er fra 2022.
Ombygning av loftsetasjen og baderom på loft er fra 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet over 2 plan:	169	0

Kommentar

Leilighet over 2 plan: I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Espen Lysholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	85	0	8	433.6 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Dalsbergstien 8

Hjemmelshaver
Askeland Adela Sanchez, Lysholm Espen

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0401

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

Eierandel
166 / 887

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet over 2 plan med takterrasse og balkong, med attraktiv og sentral beliggenhet på St.Hanshaugen.
Flotte turmuligheter langs Akerselva, samt på St.Hanshaugen med sine flotte parkområder, samt uteserveringer. Gangavstand også til Grünerløkka med sitt mangfold av kaféer, butikker og yrende uteliv. Kino i nærområdet. Forøvrig kort vei til hyggelige kaféer og bevertningssteder, som ''Gutta på Haugen'', Java, Pascal, og Kaffebrenneriet. God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet, med tilknytning til hele Oslo.
Kort vei til BI Nydalen, Blindern, Høyskolen i Oslo, Ullevål sykehus, Arkitekthøyskolen, m.m. Gangavstand til sentrum.

Om tomten

Felles eiet tomt på 433,6 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

Opplyst av selger:
De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 6576,33,- pr mnd (19.729,- betales pr kvartal).

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av gårdsbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1893 og oppført i mur/ og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styret.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
11 900 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	81313189			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	10.04.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	10.04.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	24.04.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	07.04.2025	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PS9044

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lysholm, Espen	9578-5993-4-3401884	2026-01-26 23:28:34
Askeland, Adela Sanchez	9578-5995-4-168101	2026-01-26 23:21:42

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. jan. 2026

Oppdragsnummer
8-0040/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dalsbergstien 8, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Adela Sanchez Askeland, Espen Lysholm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2188062
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Majetic Rør og Bygg AS, Fjellhamar Rørteknikk AS, Elektro ide AS og Byggmester Dyrnes AS. Badet i 4 etasje ble totalt renovert i mai/juni 2022. Badet i 5 etasje ble bygget fra grunnen i 2023, når vi totalrenoverte/bygget 5 etg.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet i fjerde etasje fikk ny membrane og sluk av AS Majetic. Badet i femte etasje fikk membran og sluk av Byggmester Dyrnes AS. Alle kontrakter og dokumenter ligger i Boligmappa.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref tidligere informasjon, samt boligmappen. 4 etg av AS Majetic 5 etg av Fjellhamar Rørteknikk, Byggmester Dyrnes og Elektro Ide.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggemester Dyrnes AS har oppgradert begge terrassene i sameiet (2023 og 2025). Maler Compagniet oppgraderte hele fasade mot bakgård og trappeoppgang i 2023. Byggemester Dyrnes AS, rehabilitert et pipeløp i 2023.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikern Oslo AS oppgraderte hele det elektriske anlegget i fjerde etasje i 2022. Elektro Ide prosjekterte og utførte nytt elektrisk anlegg på hele loftet (femte etasje) i 2022/2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elektro ide AS utførte kontroll av felles elektrisk anlegg i 2025 etter å ha byttet ut alle lamper i forbindelse med oppussing av felles oppgang.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Dyrnes og HGZ arkitekter: Når vi kjøpte leiligheten i 2022 var loftet registrert som råloft og hobbyrom. Vår arkitekt og ansvarlige søker (HGZ arkitekter) søkte inn bruksendring med tegninger høsten 2022. Det var to fasadeendringsforslag: ark ut fra soverom mot bakgård og takglugger. Vi fikk godkjent alt, men valgte bare å bygge ark. Vi fikk igangsettelsesgodkjennelse i 2023. Loftet har gått fra et råloft/hobbyrom uten godkjennelse for varig opphold til et godkjent loft med takterrasse, tre soverom, bad, gang og loftsstue. Naboseksjonen har gjort lignende arbeider for flere år tilbake, men dette har vi ikke så mye informasjon rundt.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malerkompaniet AS pusset opp fasade mot bakgård i 2023. Byggmester Dyrnes AS, pusset opp takterrassene som ble renovert med ny membran, nye takvinduer (2019 og 2023). Malerkompaniet AS, oppgradering av inngangspartiet / felles oppgang (2023). Byggmester Dyrnes AS, tekket en pipe. Oslo Elektriske AS, har har lagt nye varmekabler i takrenner, 2024. Før vår tid det også brannsikret i kjelleren og utvalgte pipeløp rehabilitert, 2019. Øystein Wiig AS, har gått over alle alarmer og felles anlegget, og er det utført el sjekk i forbindelse med nye lamper i fellesområder, 2024.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil, men fint å vite dette: Badet nede i 4 etasje var svært gammelt når vi tok over, men hadde ingen lekkasjer eller skader som vi merket. Vi valgte uansett å total renovere med fagfolk når vi tok over. Etter den tid har det ikke vært noen utfordringer tilknyttet badet. Badet oppe ble bygget i 2023 av fagfolk. Vi valgte en for kort dusj vegg som gjorde at det ble søl når vi dusjet, men forlenget denne med dobbel lengde i 2024. Etter det har det ikke vært noen utfordringer tilknyttet badet.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: I 2022 fikk sameiet en lekkasje fra pipe og rehabiliterte pipen innen kort tid. Etter dette var det ingen flere lekkasjer fra pipe. Begge terrassene i sameiet har hatt lekkasje. Vår terrasse ble totalrenovert i 2022/2023 med ny membran og alt annet. Vår lekkasje skjedde fordi det var et kraftig væromslag januar 2024. Sluket frøs og den massive nedsmeltingen av sne gjorde at vannet steg over membranen. Dette ble en forsikringssak og utarbeidet kort tid etter. Når styret gjorde ytterligere undersøkelser, viste det seg at varmekablene i takrenner og rør var defekte. Styret byttet ut alle varmekabler inn mot bakgård samme år, og leilighetene opplevde ingen slike utfordringer igjen vinteren 2024/2025. Den andre terrassen i sameiet var ikke oppgradert når lekkasjen oppstod. Dette var ikke tilknyttet varmekabler og frost i rør, men et rør som mest sannsynlig har koblet seg av. Mulig i forbindelse med utskiftning av varmekabler. Terrassen har fått ny membran og skadene er utbedret. Dette ble også en forsikringssak.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Alle leilighetene i sameiet har skjeve gulv, i og med at bygningen er over 120 år gammel. Det er mindre setningsskader i leiligheten, men ikke noe utover det som er normalt i alle bygg fra perioden.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det finnes en tilstandsrapport fra 10.4.2025, Takstator.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 10.4.2025 av Takstator.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Ref søknad om prosjekt i Glückstadgt 1, som plan og bygg la ned vedtak om midlertidig forbud mot tiltak i Glückstads gate 1. Kjøper kan gjøre seg kjent med den saken på kommunens sider.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Ja, se siste års protokoll. Sameiet valgte å øke felleskostnadene for å ta høyde for fellesgjeld og ekstra sparing til potensiell renovering av bygården. For mer informasjon se foretningsfører skrivet.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0040/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Askeland, Adela Sanchez	**2026-01-26**	**Lysholm, Espen**	**2026-01-26**

Identifikasjon

bankID Askeland, Adela Sanchez

Identifikasjon

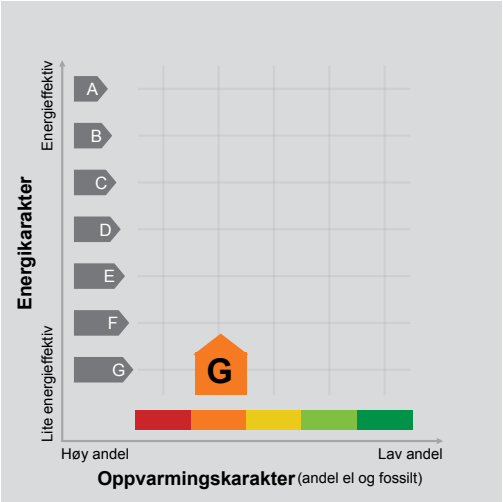
bankID Lysholm, Espen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Dalsbergstien 8
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80529538
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-112026
Dato	29.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 27 014 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 388 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	4 500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1893
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	186
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 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.

NORDVIK

nordvikbolig.no

Sameiet Dalsbergstien 8

Dalsbergstien 8
0170 Oslo

Vår ref: 8-0040/26
Oslo, 28.01.2026

Megleropplysninger på Dalsbergstien 8 - gnr. 217, bnr. 85, snr. 8 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Adela Sanchez Askeland	Dalsbergstien 8, 0170 Oslo	07.05.1987
Espen Lysholm	Dalsbergstien 8, 0170 Oslo	11.08.1980

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Julick Andersen	Tlf.: +47 41674244	E-post.: julie.r.andersen@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 217	Bnr.: 85	Snr.: 8	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	918 306 544	Tomten er ☑ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☑ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☑ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Frontind 2188062			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☑ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☑ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

Skannet med CamScanner

NORDVIK

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	Sameiet.dalsbergstien8@gmail.com

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr		
Har sameiet formue?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 11517,67	Er det restanse?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	Betales kvartalsvis	Fellesutgiftene inkluderer:	Kommunale avgifter, felles forsikring, internett, trappevask	
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☑ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☑ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5000	Kontonummer for betaling: 7054.05.14974	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 2000	Kontonummer for betaling: 7054 05 14974	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

Skannet med CamScanner

NORDVIK

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Sameiet Dalsbergstien 8

Oslo, 29.01.2026
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post l.fjeldstad@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 914449936
Sørkedalsveien 8C
0369 Oslo

Med vennlig hilsen

Line Fjeldstad
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
+47 452 43 222 / l.fjeldstad@nordvikbolig.no

Skannet med CamScanner

Sameiet Dalsbergstien 8, 0170 OSLO



Innkalling og saksliste for ordinært årsmøte, 04.06.2024

Det innkalles herved til ordinært sameiermøte for Sameiet Dalsbergstien 8

Tirsdag 4. juni 2024 kl. 18:00
Sted: Leiligheten til Mathilde og Christer i første etasje (eventuelt ute i bakgården)

Alle seksjonseiere møtte

Saker

1. Valg av møteleder, referent og en seksjonseier som protokollvitne

Møteleder: Julie
Referent: Adela
Protokollvitne: Frida

Dette ble enstemmig vedtatt

2. Godkjenning av møteinnkallingen

Enstemmig vedtatt / godtatt

3. Godkjenning av styrets årsberetning

Vi tok en felles gjennomgang av årsberetningen. Enstemmig godkjent.

4. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap 2023

Vi tok en felles gjennomgang av årsregnskapet. Enstemmig godkjent. Styret må sjekke at regningen fra brannvarsel-selskapet var total summen.

5. Fremtidige vedlikeholdsprosjekter

Styret orienterer om planer for videre vedlikehold. Det kom forslag om at alle seksjoner kunne få byttet ett vindu, men det ble nedstemt. Derimot ble det enstemmig vedtatt å få en vedlikeholdsplan som inkluderer vinduenes tilstand. Styret ba resten av seksjonseierne om hjelp til å prosjektere og hente inn tilbud. Seksjonen til Stig og Henric meldte seg.

Tiltak som må gjennomføres før vinteren:

- Bytte av varmekabler i takrenner mot bakgård - *Vi har fått et tilbud på utskiftning og venter på dato hvor dette kan gjennomføres.*
- Skifte av de vinduene som er i dårligst stand

Tiltak som prosjekteres og planlegges snarlig

- Oppgradering av portrom - *Stig og Henric tar ansvar for å hente inn tilbud*
- Bedre sikring av kjeller mot tyveri

Større tiltak som må vurderes og planlegges langsiktig sammen med fagfolk

- Fasaderenovering mot gate
- Bytte av tak
- Skifte av (nesten) alle vinduer
- Oppussing av baktrapp
- Spyling eller renovering av soilrør og eventuelt andre rør
- Vurdere renovering av pipeløp som i dag ikke er i bruk
- Gulvet i hovedoppgangen

6. Justering av felleskostnader

Dalsbergstien 8 har hatt lave felleskostnader over mange år, og ofte valgt å kreve inn ekstraordinære innbetalinger fra alle seksjonseiere for å finansiere vedlikehold. Kostnadene har generelt økt i samfunnet, og bygården har behov for en del vedlikehold de neste årene, slik at fellesutgiftene i realiteten er for lave sammenlignet med sameiets reelle ressursbehov. Ved forrige årsmøte i slutten av juni 2023, ble sameiet enige om å øke fellesutgiftene med 20 prosent, en betydelig økning som har bidratt positivt til sameiets økonomi. Siden da har imidlertid kostnader til trappevask blitt innlemmet i fellesutgiftene uten økning. Selv om planen opprinnelig var at fiber skulle betales av hver enkelt seksjon utenom fellesutgiftene, har vi også fortsatt å la kostnader til internett dekkes over fellesutgiftene, uten økning. Og den generelle prisøkningen i samfunnet har fortsatt. 2023 samlet sett var et år med svært kraftig prisvekst. Prisene i 2024 stiger fortsatt, men noe langsommere enn i fjor. Fra april 2023 til april 2024 økte konsumprisindeksen med 3,9 prosent.

Forslag til vedtak 1: Felleskostnadene økes med 10% fra og med 3. kvartal 2024. Det aksepteres et mindre avvik (< 1%) for å få runde tall som resultat.

Forslag til vedtak 2: Felleskostnadene økes med 5% fra og med 3. kvartal 2024. Det aksepteres et mindre avvik (< 1%) for å få runde tall som resultat.

Etter en liten diskusjon innad i sameiet, så kom det frem et ønske om en stigning på 15% og ble enstemmig vedtatt. En ny oversikt sendes ut til sameiets seksjonseiere og det nye beløpet skal innbetales 1. juli 2024.

7. Orientering om sikkerhet i sameiet

Vi går gjennom brannvarslingssystemet i sameiet og hva hver enkelt beboer må vite.
Styret minner om rutiner for å sikre at ikke uvedkommende har adgang til gården.

Henric gikk gjennom appen med samtlige seksjonseiere.

8. Trær i bakgården

De store almetrærne i bakgården ved siden av, drysser mye frø ned til oss. Det er også litt bekymring for at flere almetrær kan vokse seg store, og at røttene kan være til skade for oss over tid. Vi er mange i sameiet som setter pris på trærne, men samtidig må det være forsvarlig, og de må vedlikeholdes. Vi bør få sameiet som har treet hos seg, til å få en arborist til å se på trærne og sette i gang prosess for beskjæring og i verste fall felling hvis det viser seg å være nødvendig.

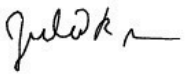
Det ble ytret flere ønsker å om felle, og noen om å ikke felle. Det må sendes en mail fra styret om beskjæring og fjerning av alle småtrær.

9. Signering av protokoll og heving av møtet

Møteleder og styremedlem: Julie R. Andersen

Sted og dato: Oslo, 6. juni 2024

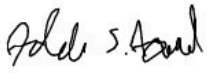
Signatur:



Referent og styreleder: Adela Sánchez Askeland

Sted og dato Oslo, 05.06.2024

Signatur:



Protokollvitne: Frida Mathea Kocian

Dato og sted: Oslo, 05.06.2024

Signatur:



Styrets årsberetning til årsmøtet 2025

Siden forrige årsmøte juni 2024 har styret bestått av Adela Sanchez-Askeland, Mathilde Grivi, og Julie R. Andersen.

Vedlikehold og større prosjekter

- Styret har fått laget en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan i regi av Opak.Denne anbefaler vedlikeholdstiltak for de neste 10 årene, hvorav de fleste er anbefalt gjennomført i løpet av 0-3 år. Et viktig tema på årsmøtet blir hvordan vedlikeholdstiltakene skal finansieres.
- Oppussing av hovedtrappen ble i all hovedsak ferdigstilt september 2023, men maleren (Christian fra ProColor) kom tilbake for å ta siste strøk på ytterdørene, samt flekkmale veggene inne der det er installert fiberkabler, 25.07.24. Dette innebar ikke ekstra kostnader.
- I januar 2024 var det en lekkasje fra takterrassen hos Adela og Espen, grunnet defekte varmekabler. Reparasjon av skaden gikk heldigvis på forsikring, men varmekablene måtte byttes ut. Dette ble gjennomført av Oslo Elektriske AS på torsdag 31.10.24.
- I november 2024 var det en lekkasje fra takterrassen til Arne og Aud. I skrivende stund er arbeidet i gang med å reparere takterrassen og innvendig tak, i regi av Byggmester Dyrnes. Årsaken til skaden skal være at to rør hadde sklidd fra hverandre i sammenføyningen. Det er ikke avklart hvorvidt forsikringen dekker utbedringen.
- Nødvendig vedlikehold av takterrasser er et felles ansvar. Adela og Espen utbedret terrassen for egen regning i 2022-2023 og har i ettertid søkt om kompensasjon for dette. Styrets habile medlemmer, Julie og Mathilde, har besluttet at de to seksjonene med takterrasser skal få utbetalt samme støttesum for oppgradering av takterrasser i perioden 2022-2025. Støttesummen til Arne og Aud vil bli avkortet om forsikringen dekker hele eller deler av deres oppgradering.

Andre hendelser gjennom året

- Dugnadsarbeid ble fordelt og gjennomført på høsten, men er ikke fordelt for våren ennå. Merk at årets ordinære årsmøte gjennomføres vesentlig tidligere enn i fjor.
- Styret har hatt styremøter etter behov og ellers hatt kontakt på epost og chat.
- Styret har hatt et godt samarbeid, med lavere arbeidsbelastning enn i fjor grunnet færre store prosjekter. Likevel er det behov for større kapasitet i styret, noe som må hensyntas når nytt styre velges.

Oslo 2025-04-01

Adela Sanchez-Askeland (leder) Julie R. Andersen (nestleder) Mathilde Grivi (medlem)

Protokoll for ordinært årsmøte i Sameiet Dalsbergstien 8
09.04.2025

Onsdag 9. april 2025 kl. 18:00
Sted: Leiligheten til Mathilde og Christer i første etasje

Saker

1. Valg av møteleder, referent og en seksjonseier som protokollvitne

Møteleder: Julie R. Andersen
Referent: Adela Sanchez Askeland
Protokollvitne: Arne Sommerfelt

2. Godkjenning av møteinnkallingen

Godkjent

3. Godkjenning av styrets årsberetning

Godkjent, men med kommentarer:
Arne har to kommentarer:
- Det mangler oversikt over styremøter. Ingen referater er sendt ut siden mai 2024.
- Det er en motsetning mellom innkalling og notat fra de habile medlemmene.
Styret oppdaterer årsberetningen og tar vekk punktet om terrassesaken, da det ikke er ferdig avklart i 2025.
Stig har kommentar om at kjelleren ikke er vasket godt nok. Styret fordeler dugnadsoppgaver litt annerledes for 2025.

4. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap 2025

Stig tar oss med gjennom årsregnskapet. Godkjent

5. Oppgradering av takterrasser

Styret informerer om oppgradering av takterrassene og hvordan dette finansieres.

Det er to takterrasser i Dalsbergstien 8, tilhørende seksjon 8 og seksjon 9. Takterrassene er like gamle, og vil begge være nylig oppgradert innen slutten av året. Hovedregelen er at nødvendige oppgraderinger (såkalt ytre vedlikehold) av terrasser og balkonger er fellesskapets ansvar, men terrassen i seksjon 8 ble oppgradert for seksjonseiers egen regning i 2022-2023. Terrassen i seksjon 9 oppgraderes i disse dager, etter en vannlekkasje. Det er ikke avklart om deler av kostnaden vil dekkes av forsikring.

Styrets habile medlemmer, altså de som ikke selv eier seksjoner med takterrasser, har gjort en vurdering av hvor mye av kostnader til oppgradering som skal tas av seksjonseierne selv, og hva som skal være fellesskapets ansvar, gitt situasjonen vi nå er i. Styrets habile medlemmer går inn for at sameiet i fellesskap utbetaler samme sum til seksjon 8 og seksjon 9 til ytre vedlikehold av takterrasser i perioden 2022-2025. Størrelsen på støttesum settes basert på tilbudet fra Byggmester Dyrnes for oppgradering av takterrassen i seksjon 9.

Forslaget er at støttesummen dekker følgende punkter:

- Demontering av membranen og panel rundt for å få ny opp kant på rekkverk 15 000,-
- Montere nytt sluk og ny membran 21 250,-
- Montere panel og blekk rundt etter at ny papp er lagt 11 625,-
- 50% av total rigg og drift 10 000,-

Total støttesum blir da 57 875,- per terrasse, totalt 115 750,- Beløpet må hentes inn fra seksjonseierne som en ekstraordinær innbetaling. Beløpet vil bli mindre om hele eller deler av kostnaden for seksjon 9 dekkes av forsikringen.

Se vedlegg for utfyllende informasjon.

Referat:
Alle har lest notat og satt seg inn i saken.
Julie forklarer om hvordan de habile medlemmene har kommet frem til sin beslutning.
Kommentarer og spørsmål:

1. **Avventer vi med betaling frem til forsikringssaken er ferdig? Ja. Styret kommer tilbake med mer informasjon om endelig beløp og innbetaling.**
2. **Utover dette kom det sterke reaksjoner fra Arne om notatet. Arne bestrider meningsinnholdet, påstandene og lovligheten av vedtaket. Arne mener det ikke kommer frem at dette var referatført.**

6. Behov for ekstraordinær innbetaling

Styret informerer om behovet for ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne og hvordan dette vil gjøres i praksis.

Som varslet på e-post og i chat 6. mars, vil det være behov for å kreve inn en ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne. Den skal dekke ekstraordinære kostnader som er påløpt hittil i år:
- tilstandsrapport og vedlikeholdsplan, 51 250,-
- rehabilitering av takterrasser, 115 750,- (maksimalt)

Dette til orientering. Fordelingsnøkkel blir utsendt med dato i mai.

7. Vedlikeholdsplan

Styret orienterer om planer for videre vedlikehold. Se vedlagte tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra Opak.

Totalt anbefaler Opak å gjennomføre vedlikehold for over 4.500.000,- i løpet av ti år, med ca. 3.860.000,- allerede i løpet av 0-3 år. Mesteparten av dette er nødvendig vedlikehold som styret mener vi er helt nødt til å legge en plan for hvordan vi skal få råd til.

Kostnadene fordeler seg slik:

	Strakstiltak	Vedlikehold			Modernisering	Totalt
	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov	
Bygningsmessig	120 000	3 510 000	370 000	0	0	4 000 000
VVS installasjoner	0	90 000	0	0	220 000	310 000
Elkraft, tele/aut, andre	40 000	0	0	70 000	0	110 000
Utendørs	10 000	90 000	0	10 000	0	110 000
Sum	**170 000**	**3 690 000**	**370 000**	**80 000**	**220 000**	**4 530 000**
Sum avrundet						**4 500 000**

Vedlikeholdsplanen fra Opak anbefaler blant annet disse tiltakene innen 3 år. Dette er tiltak som det er hensiktsmessig å utføre koordinert, pga. behov for stillas og eventuelt lift:

- Oppgradering av fasade mot gaten
- Oppgradering av taket
- Utskifting av samtlige vinduer fra perioden 1981-1985 og eldre vinduer uten datomerking

Sameiet har god kontroll på strakstiltakene.
Taket er mulig forbi forventet levealder. Det er vanskelig å anslå hvor lenge det kan holde godt nok, og vi har fått ulike vurderinger av taket. Forrige tilstandsrapport ga taket 7-10 år, men etter siste lekkasje av ukjent årsak så anbefaler OPAK takbytte innen 3 år.

8. Fellesutgifter og låneopptak

Styret ønsker å øke fellesutgiftene og ta opp et lån for å gjennomføre vedlikehold.

Dalsbergstien 8 har hatt lave felleskostnader over mange år, og ofte valgt å kreve inn ekstraordinære innbetalinger fra alle seksjonseiere for å finansiere vedlikehold. De siste årene har fellesutgiftene gradvis økt, med 20% i 2023, og med 15% i 2024. Økningen har bidratt positivt til sameiets økonomi, og gjort det mulig å betale trappevask og fibernett over

fellesutgiftene. De vanlige fellesutgiftene er imidlertid fortsatt for lave sammenlignet med sameiets egentlige behov for vedlikehold de neste årene.

Fellesutgiftene per dags dato er totalt 108 600,- i kvartalet, som tilsvarer et månedlig snitt på 4525,- per seksjon.

Styret ønsker at sameiet tar opp et lån for å kunne gjennomføre vedlikehold de neste årene. Det betyr høyere fellesutgifter, og innføring av fellesgjeld i sameiet. Fordelen er at vi sprer belastningen jevnt utover faste betalinger over flere år, fremfor å kreve inn store beløp. Det gir oss mulighet til å vedlikeholde bygningen uten for stor belastning på den enkeltes økonomi.

.

Her er noen punkter om betingelser for lån, fra DNB:

- Vi kan maksimalt låne 2,5 G x antall seksjoner. G justerer seg opp i mai, men per nå er maksbeløpet vi kan låne 2.480.560,-
- Vi kan maksimalt ha en løpetid på 20 år. Avdragsfrihet er ikke mulig.
- Renten er 8.6% hvis vi låner under 1 million, og sannsynligvis litt mindre hvis vi låner mer, men da prises det individuelt ut fra risikoen, størrelsen på lånet, økonomien i sameiet osv.
- Det er sameiet som tar opp lån i fellesskap. Seksjonene er ansvarlig etter deres eierbrøk, men dersom én eller flere i sameiet ikke betaler inn og dekker lånekostnadene, må resten av sameiet dekke dette til banken, og kreve inn fra seksjonene internt. Individuell nedbetaling (IN-ordning) er ikke mulig. Ønsker vi å gjøre en ekstraordinær innbetaling, eller betale ned lånet tidligere, bør alle gjøre det på lik linje, alle eller ingen.
- Lånet blir tatt opp uten pant i eiendommen.

Går vi for 2.480.560,- med en løpetid på 18 år og en rente på 8,6%, vil det bety et månedlig terminbeløp på 22.681, som betyr at de månedlige fellesutgiftene i snitt øker med 2835,- per seksjon. Det betyr (alt annet uendret) månedlige gjennomsnittlige fellesutgifter på 7360,- Dette vil være en økning fra de *planlagte* fellesutgiftene i dag, men likevel langt under de *reelle* fellesutgiftene for de to siste årene.

I 2023 var de planlagte fellesutgiftene 313.026. Men regner vi med de ekstraordinære innkrevingene for å dekke vedlikehold, var de totale fellesutgiftene egentlig 1.436.942,-.Det tilsvarer månedlige fellesutgifter på 14.968,- i snitt for hver av de åtte seksjonene. 2024 var et år uten store vedlikeholdsprosjekter, og det ble totalt sett betalt inn 392.642,- i fellesutgifter, noe som tilsvarer et månedlig snitt per seksjon på kun 4090,- Ser vi disse to svært ulike årene under ett, har månedlige fellesutgifter per seksjon i snitt vært 9529,-

Maksimalt lånebeløp vil ikke dekke alt av vedlikehold som er anbefalt av Opak i løpet av de neste årene. Det gir oss likevel en mulighet til å igangsette arbeid, og til å varsle seksjonseierne i god tid om andre ekstraordinære innbetalinger, uten å måtte utsette nødvendig vedlikehold ytterligere.

Styret har myndighet til å ta opp lån for å gjennomføre vedlikehold, på samme måte som styret har myndighet til å kreve inn ekstraordinære beløp fra seksjonseierne for å

gjennomføre vedlikehold. Vi mener likevel det er best om alle seksjonseiere får sagt sin mening, og at vi blir enige om hva som er riktig for sameiet i fellesskap.

Se informasjon fra Huseierne og fra Eiendomsadvokater om låneopptak i sameier:
https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/laneopptak/
https://www.eiendomsadvokater.no/eierformer/finansiering-av-vedlikehold-i-eierseksjonssameier/

Forslag til vedtak 1: Fellesutgiftene økes fra dagens nivå med 5%, for å ta høyde for prisstigning.

Forslag til vedtak 2: Sameiet søker om å ta opp maksimalt lånebeløp (2,5 G x 8) med 18 års nedbetalingstid. Fellesutgiftene vil da økes slik at månedlig terminbeløp dekkes, fordelt etter sameiebrøk, og at vi i tillegg har en buffer for eventuelle fremtidige endringer i betingelser.

Styret ønsker å vedta begge forslagene.

For å kunne søke lån, trenger vi en signert årsmøteprotokoll hvor følgende må fremkomme:

- Hvem som sitter i styret.
- Vedtak om låneopptak med eksakt beløp.
- Hvor lang nedbetalingstid sameiet ønsker på lånet.
- Vedtak om økte felleskostnader dersom nåværende husleie ikke dekker lånekostnader
- Det må fremkomme i protokollen at vedtaket er gjort med minimum 2/3 dels flertall.

Det kommer ingen sterke reaksjoner mot å bytte tak eller gjøre ytterligere oppdateringer innen 3 år.

Sameiet ønsker likevel å avholde et ekstraordinært årsmøte om når dette skal gjennomføres.

<u>Saker til vedtak</u>

"Sameiet søker om å ta opp maksimalt lånebeløp (2,5 G x 8) inntil 3.000.000 med løpetid mellom 18 -20 års nedbetalingstid. Fellesutgiftene vil da økes slik at månedlig terminbeløp dekkes, fordelt etter sameiebrøk, og at vi i tillegg har en buffer for eventuelle fremtidige endringer i betingelser."

Dette ble enstemmig vedtatt.

"Fellesutgiftene økes fra dagens nivå med 5%, for å ta høyde for prisstigning."

Dette ble ikke vedtatt.

Nytt forslag til vedtak: "Vi flytter spørsmål om økte fellesutgifter for å ta høyde for prisstigning til kommende ekstraordinære årsmøte".

Enstemmig vedtatt.

9. Sikkerhet i sameiet

Vi går gjennom brannvarslingssystemet i sameiet og hva hver enkelt beboer må vite. Styret minner om rutiner for å sikre at ikke uvedkommende har adgang til gården.

Vi gjennomgår brannalarm igjen og styret setter sammen en sjekkliste. Koden er: 2580. Hvis brannalarmen går og man er hjemme, så skal man alltid gå ut.

Andre sikkerhetstiltak: Lukk dører og lås dører.

Nøkler skal bestilles gjennom Bjørn frem til vi oppgraderer døren.

10. Søknad om eksklusiv bruksrett til del av fellesarealet i bakgården for seksjon 101

Mathilde og Christer ønsker å leie en eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet i bakgården som grenser til vår leilighet, med en varighet på 30 år i henhold til eierseksjonsloven §25-5.

Bakgrunnen for dette er at:

- Denne delen av bakgården har det ikke vært noe interesse for eller andre som har ønsket å bruke de siste 12 årene jeg har bodd her.
- Det er direkte innsyn inn i vår leilighet fra området, og eksklusiv bruksrett vil gi økt privatliv.
- Vi ønsker å gjøre investeringer i ny platting som er helt nødvendig for bedre drenering. Samt bygge en pen platting rundt syrintrærne fordi det ikke gror annet i bedet, til tross for mange forsøk på å gro både skyggeplanter, busker ol. Vi ønsker også å sette opp pene blomsterkasser og en liten port til resten av fellesområdet.
- Frem til nå har det praktiske ansvaret for jevnlig vedlikehold og dugnader i bakgården i stor grad ligget på oss og seksjon H102.

Fordeler for sameiet:

- Den prisen vi betaler for eksklusiv bruksrett vil bidra til å dekke felleskostnader og redusere fremtidige, uforutsette utgifter.
- Området er i dag lite benyttet av øvrige beboere.
- En formalisert ordning gir oss insentiv til å holde området pent og i god stand, til glede for sameiet.

Vi ser for oss at dette gjennomføres som en vedtektsendring og en skriftlig avtale som regulerer vilkår og bruksrammer for den eksklusive retten, og som automatisk utløper etter 30 år. Referer til eierseksjonsloven:
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65/KAPITTEL_5#%C2%A725

Mathilde og Christer tar oss igjennom bakgrunnen for hvorfor de søker om å leie bakgården. Dette var først og fremst for å lodde stemningen.

Noen kommentarer som kom frem under punkt 10t:

- **Åsmund ønsker en verdivurdering før vi treffer en avgjørelse. Bakgården blir trukket frem som et positivt element i alle salgsoppgaver.**
- **Det er ønskelig fra M og C sin side at det følger seksjonen, selv om de ikke ønsker å flytte.**
- **Kristian syns dagens løsning er mest balansert.**
- **Arne sier det er viktig å ha med seg at hvis man sier ja til Mathilde og Christer så bør vel Stig og Henric kunne få samme avtale for sin del av bakgården.**
- **Flere kommenterte at man da må vurdere om det kan bli for lite bakgård igjen til de øvrige.**
- **Frida sier at hun gjerne ønsker å bidra med vedlikeholdet i bakgården, men må få beskjed.**
- **Espen sier at vi må diskutere hva genvinsten til de som får er, og hva tapet til de som mister er.**
- **Frida spør om en verdivurdering er en kostnad som seksjonen ønsker å ta? Ja.**

Hvis vi kommer frem til en leieavtale, så må vi se grundig på hvordan den skal utformes slik at man unngår høye stakkettgjerder, hønsefarm etc.

11. Valg av nytt styre

Dagens styre har snart sittet i to år, og det er på tide å velge et nytt styre. Nåværende styreleder flytter ut av sameiet om kort tid, og det er hensiktsmessig at samtlige styremedlemmer eier og bor i sameiet. I henhold til vedtektene § 4-1 skal styret ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer og velges for 2 år av gangen. Samme paragraf presiserer at styrets tjenestetid opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Nåværende styre har opplevd styrearbeidet som givende, men også krevende. Styret mener det er nødvendig med økt kapasitet i styret. Dette kan gjennomføres ved å:
- endre vedtektene og fastsette 4 faste medlemmer
- gi varamedlemmene et tydeligere ansvar

Det ene utelukker ikke det andre, men fordi 4 faste medlemmer innebærer vedtektsendring, foreslår styret følgende vedtak til diskusjon og avstemning:

Forslag til vedtak: § 4-1 i vedtektene i sameiet endres slik at styret har 4 styremedlemmer.

Vi stemmer over vedtak: 6 av 8 seksjoner stemte for.

- **Julie R. Andersen stiller som styreleder**
- **Christer Smerud Sola stiller som ordinært styremedlem**
- **William Øvstaas Sandnes stiller som ordinært styremedlem**
- **Henric Ekstrøm stiller som ordinært styremedlem**

Alle er enstemmig valgt inn.

Vara valg:

Kristian Brox og Bjørn Pekka stiller til vara. Ingen vedtak

Kommentarer i forkant av valg: Et forslag er at en seksjonseier fra hver seksjon sitter i styret. Ulempen med at alle sitter i styret, så er det mange som må møtes. Et annet forslag er å ha en ekstern styreleder, men dette koster.

Signering av protokoll og heving av møtet

Møtet ble hevet 21.15 og protokollen signeres digitalt

Protokoll for ekstraordinært årsmøte, 04.06.2025

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte onsdag 4. juni 2025, hvor alle seksjonene i sameiet var representert. Møtet ble avholdt fysisk i seksjon 1.

1. Valg av møteleder, referent og en seksjonseier som protokollvitne

Julie Ragnhild Andersen ble valgt som møteleder.
Christer Sola ble valgt som referent
Mathilde Grivi, ble valgt som protokollvitne.

2. Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallelsen ble godkjent.

3. Låneopptak og økning i fellesutgifter

Møteleder redegjorde for informasjonen som ble utgitt i innkallingen til et ekstraordinært årsmøte, gjentatt i avsnittet under:

> **Informasjon fra innkallelsen:**
> Forrige styret har innhentet en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra Opak. Totalt anbefaler Opak å gjennomføre vedlikehold for over 4.500.000,- i løpet av ti år, med ca. 3.860.000,- allerede i løpet av 0-3 år. Mesteparten av dette er nødvendig vedlikehold som både forrige og nåværende styrer mener vi må legge en plan for hvordan vi skal få råd til.

Kostnadene fordeler seg slik:

	Strakstiltak	Vedlikehold			Modernisering	Totalt
	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år	ved behov	
Bygningsmessig	120 000	3 510 000	370 000	0	0	4 000 000
VVS installasjoner	0	90 000	0	0	220 000	310 000
Elkraft, tele/aut, andre	40 000	0	0	70 000	0	110 000
Utendørs	10 000	90 000	0	10 000	0	110 000
Sum	**170 000**	**3 690 000**	**370 000**	**80 000**	**220 000**	**4 530 000**
Sum avrundet						**4 500 000**

> Vedlikeholdsplanen fra Opak anbefaler blant annet disse tiltakene innen 3 år. Dette er tiltak som det er hensiktsmessig å utføre koordinert, pga. behov for stillas og eventuelt lift:

- Oppgradering av fasade mot gaten
- Oppgradering av taket

- Utskifting av samtlige vinduer fra perioden 1981-1985 og eldre vinduer uten datomerking

  Styret ønsker at sameiet tar opp et lån for å kunne gjennomføre vedlikehold de neste årene. Det betyr høyere fellesutgifter, og innføring av fellesgjeld i sameiet. Fordelen er at vi sprer belastningen jevnt utover faste betalinger over flere år, fremfor å kreve inn store beløp. Det gir oss mulighet til å vedlikeholde bygningen uten for stor belastning på den enkeltes økonomi.

  På det ordinære årsmøtet ble følgende enstemmig vedtatt:

  "Sameiet søker om å ta opp maksimalt lånebeløp (2,5 G x 8) inntil 3.000.000 med løpetid mellom 18 -20 års nedbetalingstid. Fellesutgiftene vil da økes slik at månedlig terminbeløp dekkes, fordelt etter sameiebrøk, og at vi i tillegg har en buffer for eventuelle fremtidige endringer i betingelser."

  Vi har fått et lånetilbud fra DNB, for et lån på opp til 2,5 G x antall seksjoner. G, eller grunnbeløpet, er nettopp justert opp, slik at dette maksimale beløpet nå er 2.603.200,- Tilbudet vi har fått er med 7,8% rente og med nedbetalingstid på opp til 20 år.

  Styret ønsker å ta opp et lån på denne størrelsen, og å øke fellesutgifter slik at vi har rom i sameiets økonomi til å nedbetale lånet. Vi trenger ikke ta opp lånet før vi faktisk skal begynne å betale for vedlikeholdet, men styret går inn for å øke fellesutgiftene allerede fra 1. juli, for å bygge opp en buffer før lånet begynner å løpe. Merk at lånet ikke vil dekke alle vedlikeholdskostnader de neste årene, så vi vil ha bruk for en buffer.

  Vedlegg 1 i møteinnkallsen viser utviklingen i fellesutgifter de siste årene.
  Den gule kolonnen viser total innbetaling fra seksjonseiere til sameiet (vanlige fellesutgifter pluss ekstra innbetalinger) for årene 2023 og 2024, delt på to for å vise et gjennomsnitt for disse to årene.
  De to grønne kolonnene viser styrets forslag til økning i fellesutgifter: en generell økning på 15% fra nåværende nivå, pluss en økning spesifikt for lånet.

  Forslag til vedtak: *Fellesutgiftene økes fra dagens nivå med 15%, for å ta høyde for prisstigning. I tillegg økes fellesutgiftene med et ekstra beløp for å ta høyde for opptak av lån. Beløpet settes basert på beregnet årlig terminbetaling pluss et mindre beløp for avrunding, og økningen fordeles etter eierbrøk. Begge endringene gjelder fra 1. juli 2025.*

Kommentarer fra seksjonseiere til sak 3:

Seksjonseiere hadde ingen kommentarer imot forslaget til vedtaket.

Dog, ble det uttrykt ønske om at arbeidet, hvis det lar seg gjøre for entreprenør, skulle gjøres til minst mulig sjenanse knyttet til bruk av bakgård og balkonger i sommerhalvåret, så lenge ikke dette fordyrer prosjektet.

Det ble også uttrykt ønske om at når prosjektet først er i gang, at entreprenør skal ha tidsfrister å forholde seg til, slik at prosjektet ikke blir unødvendig langt. Her ble det referert til oppussing av fasaden i bakgården som ble gjort for to år siden.

Det ble presiserte at lånenfinansieringen skal nå i hovedsak gå til disse tre tiltakene fra vedlikeholdsplanen;

23.1 Vedlikehold av fasade mot gaten..
23.2 Utskiftning av vinduer
26.1 Utskiftning av taktekking

Det ble også presisert av møteleder at vedlegg 1, i den opprinnelige møteinnkallelse inneholdt en mindre feil ved at renten inneholdt kun et desimal. Dette ble korrigert i et nytt vedlegg som ble sendt ut onsdag 4 juni 2025 klokken 07:44.

Følgende vedtak ble deretter enstemmig vedtatt med 8/8 seksjonseiere tilstede;

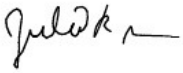
Fellesutgiftene økes fra dagens nivå med 15%, for å ta høyde for prisstigning. I tillegg økes fellesutgiftene med et ekstra beløp for å ta høyde for opptak av lån. Beløpet settes basert på beregnet årlig terminbetaling pluss et mindre beløp for avrunding, og økningen fordeles etter eierbrøk. Begge endringene gjelder fra 1. juli 2025.

Signering av protokoll og heving av møtet

Møter ble hevet klokken 20:15, og protokollen signeres digitalt.

Julie R. Andersen
Styreleder

6/20/2025



Mathilde Grivi
Protokollvitne

6/23/2025



Regnskap for Sameiet Dalsbergstien 8

2024

Inntekter/Utgifter

		Regnskap	Budsjett 2024	Avvik	Budsjett 2025	kommentar
Inntekter						
	Felleskostnader	392 642	377 280	15 362	434 400	
	Diverse	5 000	5 000	0		
	Renter	0	0	0	0	
		397 642	**382 280**	**15 362**	**434 400**	
Utgifter						
	Kommunale avgifter	147 270	147 000	270	165 040	
	Strøm	18 787	20 000	-1 213	23 000	
	Drift	56 440	55 000	1 440	55 000	Global C/Stopp Tagg/Telenor
	Forsikring	116 604	115 000	1 604	120 000	
	Vedlikehold	109 888	10 000	99 888	20 000	stipulert
	Diverse	19 905	3 000	16 905	20 000	stipulert
	Vask	23 440	25 000	-1 560	30 000	
		492 334	**350 000**	**117 334**	**433 040**	
Overskudd/(Underskudd)		**-94 692**	**32 280**	**-101 972**	**1 360**	

Balanse

Inngående balanse	101 375
Underskudd	**-94 692**
Utgående balanse	6 683

Classified: General Business

V E D T E K T E R
for
Sameiet Dalsbergstien 8

KAP. 1 NAVN og FORMÅL

§ 1-1 Navn
Sameiets navn er Sameiet Dalsbergstien 8. Sameiet består av 8 boligseksjoner av eiendommen gnr. 217, bnr. 85 i Oslo kommune i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 4.1.1984.

Sameiet er fordelt med:
8 seksjoner hver på 1 andel.

§ 1-2 Formål
Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2-2 Rettslig råderett
Seksjonseierne disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseierne kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseierne kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonseiere dog § 3 (2).

§ 2-3 Godkjennelse av seksjonseiere og leietakere
Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon, må meldes til styret for godkjenning.

Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner med mindre det omfattes av unntaksreglene i eierseksjonslovens § 24 (4).

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon
Sameiet har, for krav mot seksjonseierne som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 31.

KAP. 3 ÅRSMØTET

§ 3-1 Ordinært årsmøte - mandat og innkalling

Årsmøtet er sameiets øverste organ.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge med revidert regnskap. På sameiermøtet skal styret redegjøre for virksomheten siste år.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære årsmøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregnskapet
3. budsjett
4. valg

5. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på årsmøtet. Protokollen skal snarest sendes ut til seksjonseierne.

§ 3-5 Stemmeregler - ugildhet

Med mindre annet bestemmes i eierseksjonsloven eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller brukerinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle seksjonseierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av seksjonseierne. Styret skal bestå av 3 medlemmer med 2 varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år. Årsmøtet kan bestemme at medlemmene velges for avvikende perioder for å sikre kontinuitet i styrearbeidet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet
Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmeregler - ugildhet
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor
Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameiermøtet.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter
Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten.

Den enkelte seksjonseier skal innbetale et a kontobeløp etter vedtak av styret eller årsmøtet som innbetales forskuddsvis til dekning av felleskostnadene. Forskuddsperiodens lengde avgjøres av årsmøtet. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr eierseksjons
lovens § 38.
§ 5-2 Innvendig vedlikehold
Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseierne skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseierne skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte seksjonseiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

Styret kan beslutte at seksjonseierne skal innbetale et depositum ved inn- eller utflytting til dekning av eventuelle skader på fellesarealer. Depositumet tilbakebetales dersom skade ikke oppstår etter felles befaring.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler

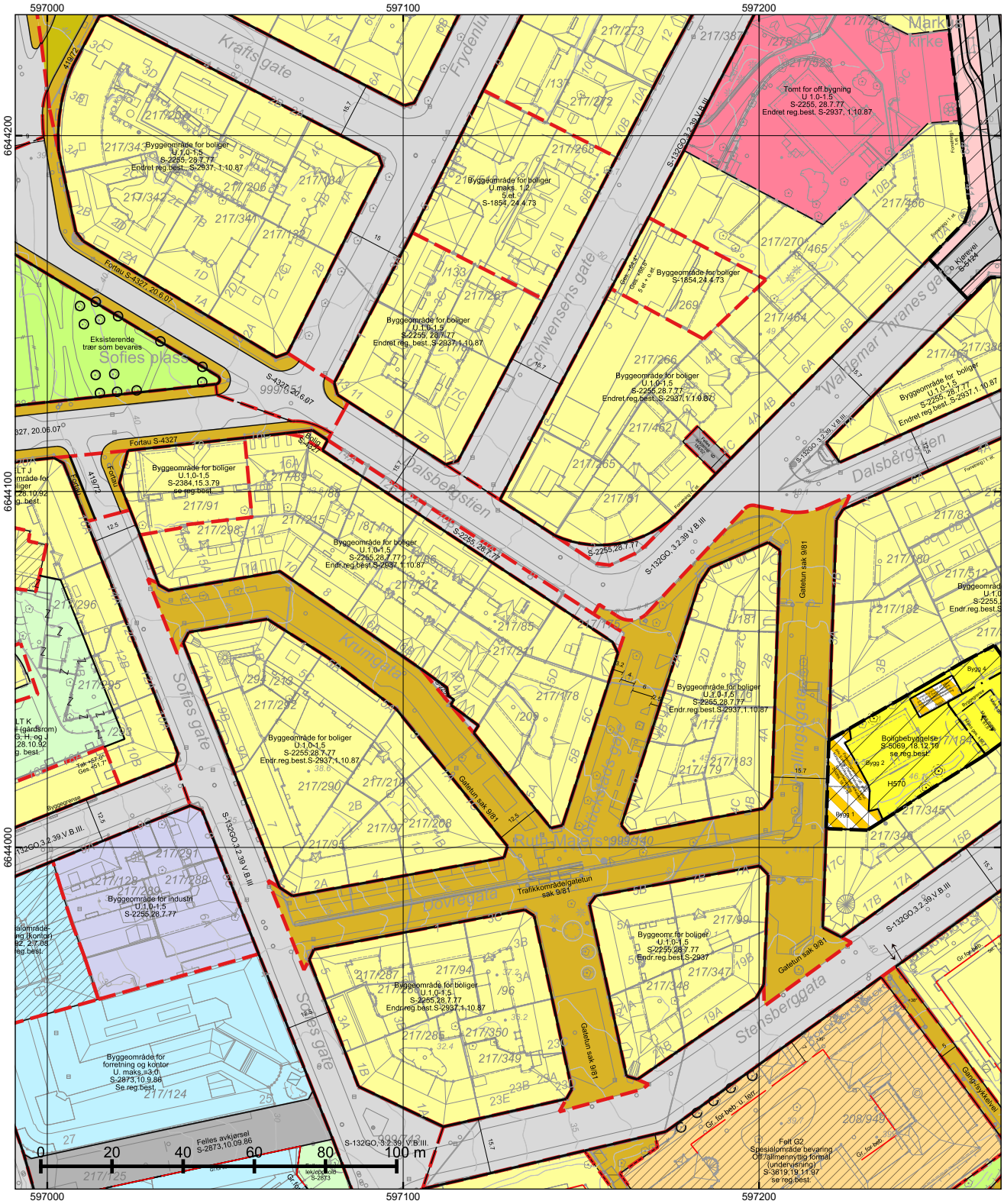
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 5-6 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

§ 5-7 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 5-8 Eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse såfremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.03.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140083/ 86508204
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005894
Adresse: DALSBERGSTIEN 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/85

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
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

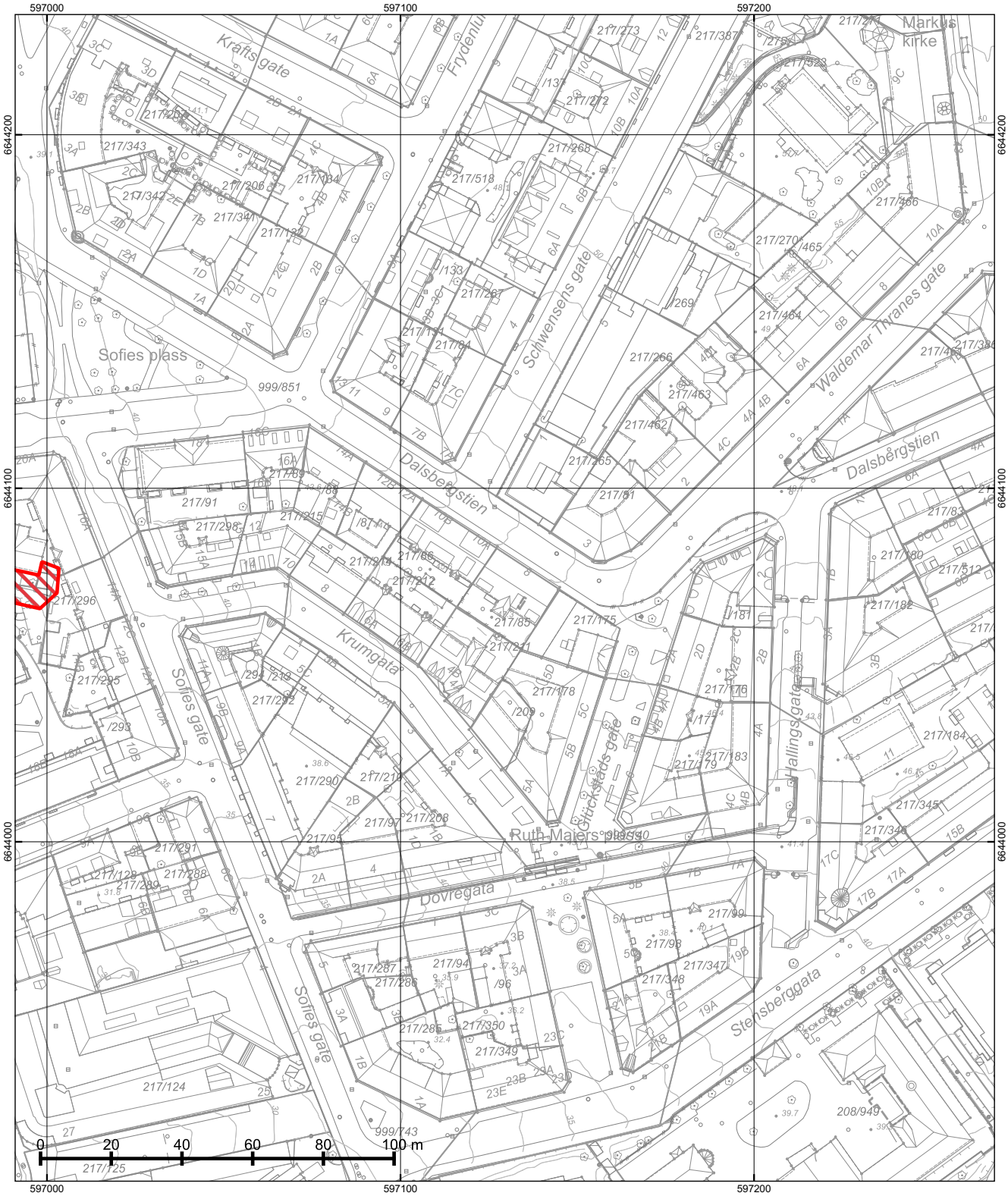
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

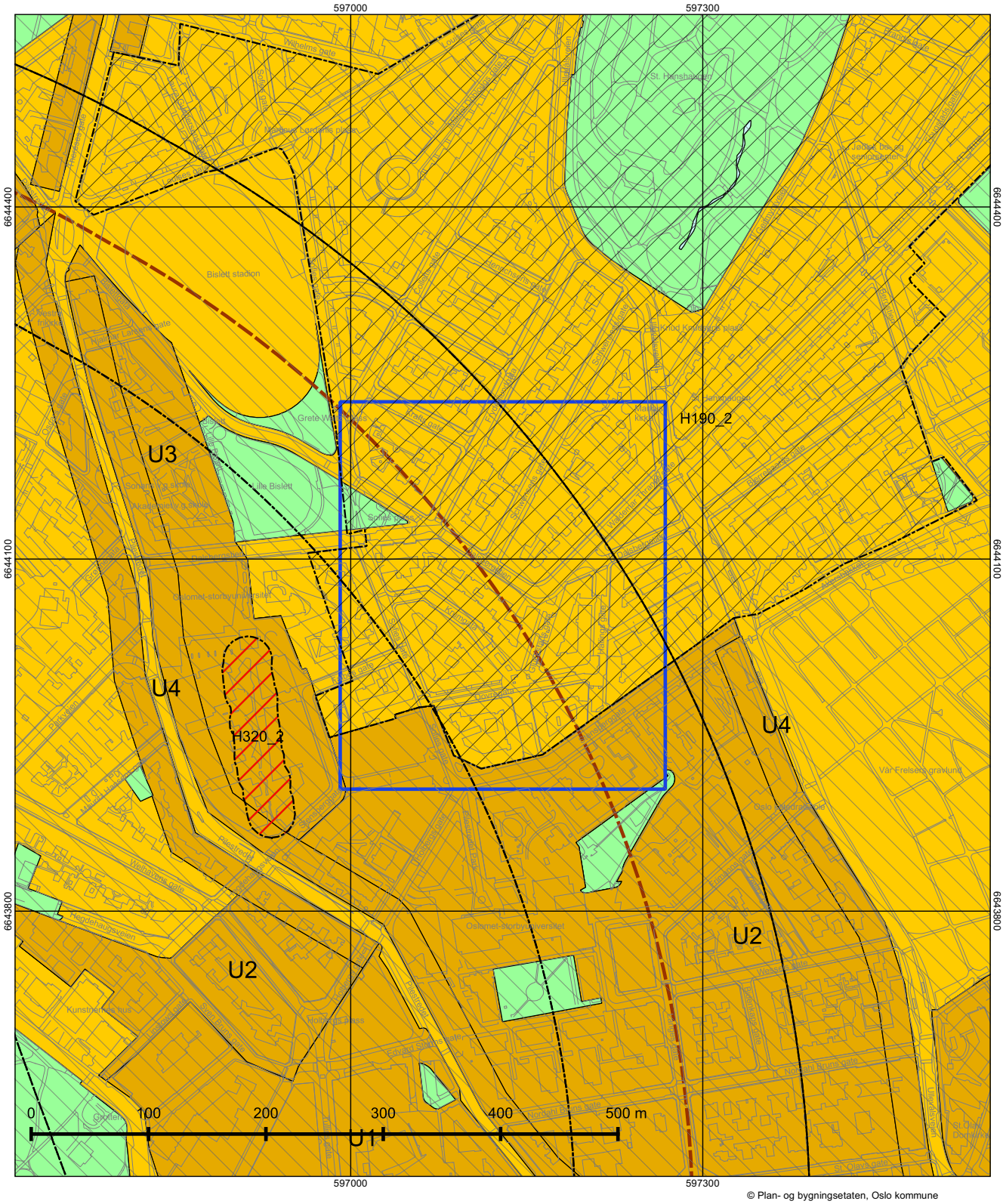
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140083/ 86508204
Adresse: DALSBERGSTIEN 8
Gnr/Bnr: 217/85

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005894
Kommentar:

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140083/86508204
Deres ref.: 15861/

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-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Charlotte Didriksen
DALSBERGSTIEN 8

Dato: 21.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508204
8393483

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 85

Vi viser til bestilling av 20250321 for DALSBERGSTIEN 8.

GNR. 217 BNR. 85

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.05.1893.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

432 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Dalsbergstien
Krumgata
16A
217/89
/88
14A
12B
12A
14B
/87
217/215
10B
10A
217/214
217/86
217/212
10
8
6A
6B
217/85
217/211
217/175
217/462
217/265
217/81
4C
2
3
1
7B
7A
/181
2C
2D
2A
2B
217/176
/177
217/183
217/179
4B
4A
5D
5C
5B
5A
/209
217/178
/213
1
3
8
6644100
6644050
597150
597100
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 21.03.2025 Målestokk 1: 500

Doknr: 10786 Tinglyst: 23.02.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

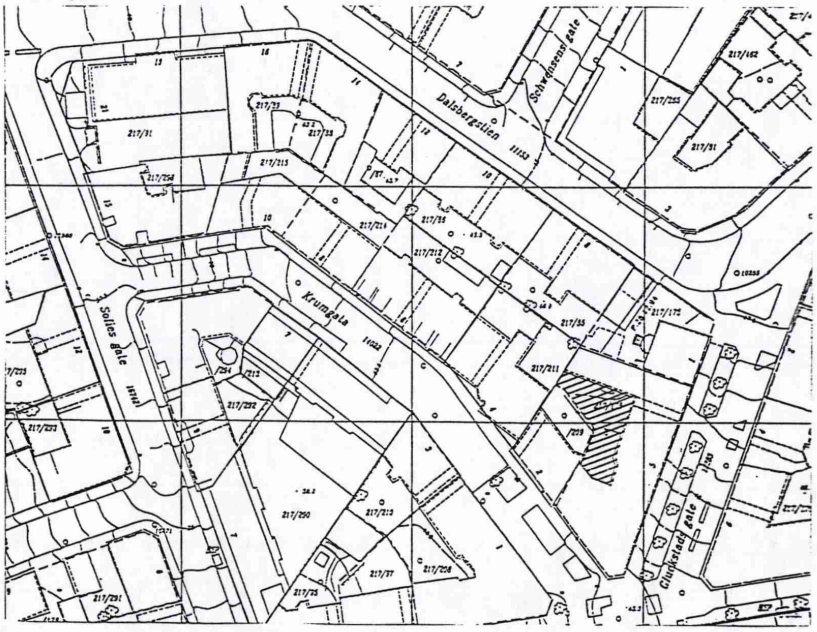
OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

TINGLYST
DAGBOKNR.: 10786
23 FEB 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Undertegnede eier av **Glückstads gate 5**
gnr/bnr 217/178 i kvartal 120103, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr 217/178 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 217/209, 217/211, 217/175, 217/85, 217/212, 217/86, 217/214, 217/87, 217/215, 217/88 og 217/89
som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 217/178 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (* jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr 217/178 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 217/178, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 217/178 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr/bnr 217/178 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 217/178 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard for eldre eiendommer og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 217/178, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Oslo, den 11. 01. 2001

Sissel Forsberg
underskrift

SISSEL FORSBERG
navn med stor bokstaver

300756 [redacted]
personnummer

og

.....
underskrift
PETTER BJØRNSTAD MADS ÅGERUP EINAR SKJERVEN

INDUSTRIFINANS BOLIGEIENDOM GLÜCKSTADGATEN 5 AS
for organisasjon/selskap

980 490 629
organisasjonsnummer

som eiere av Glückstads gate 5
gnr/bnr.: 217/178 i Oslo

V. D. J. No. 1398
Bilag.

Uddrag af Tilsynsprotokollen
vedrørende
Ejendom No. 8 Fahlstrøgade
samt de Ejendommen tilhørende Gaarde

Der maa ikke anbringes Døraabninger mellem Fjøsbygning og Enkelthus.

30 5 93	Grunden udgraves
20 6 "	Grundmur paabegyndt. Fjøsbygningen vil komme til at ligge i Gaarden nordvest for Hovedbygningen, hvilket Bygningsmesteren gjør opmærksom paa.
7 7 "	Grundmur færdig og Tømring paabegyndt. De nedmurede Vægge dækkes paa Fjøset, hvorved intet af Gaardens Plads er kommet til Skade. Gaardens Brønd er kommet vel ud af Tømringsarbeidet.
16 7 "	Fjøsbygningen og Fjøsdelen sagtm. Grundmur lagt i Gaarden nordvest for Hovedbygningen.
1 8 "	Konstateret at den paagaaende Fasadeforandring er kommet ind for Kommunens Terrain.
8 8 "	3die Fjøsbygning paabegyndt og i Gang.
12 8 "	4de " dto dto
23 " "	5te " dto dto Fjøset nu saavidt Bygningen Hævet at den kan tages ud i Brug.

A N M E L D E L S E .

3 bl. tegninger.

B.D. 1841/37

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad og W.C.s

på matr.nr. 8 Dalsbergstien.

Innlevert 18. oktober 1937. Attestert

Ferdig attestert 18/7.40

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 19-10-1937.

GM/VN.

Ad: 8 Dalsbergstien.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning av W.C. rum med undtagelse for § 7.

Badegulv må støpes vanntett med fall til sluk.

Oslo helseråd den 28. oktober 1937.

Efter bemyndigelse

29 OKT. 1937

N.d. til innstilling.

I Oslo 29. okt. 1937.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[57] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innr. hobbyrom på loft

Arbeidssted	Matr nr.	Løpenr.
Dalsbergstien 6 A		**81/209**

Byggherre

Tor Horntvedt
Dalsbergstien 6 A

OSLO 1

Ansvarshavende

Siv.ing. K.J. Brindem
Parkveien 62

OSLO 2

PMD/SR

Dato

16. oktober 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ULRIKSEN CONSULTING AS
Ekebergveien 1A
0192 OSLO

Dato: 20.09.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201403855-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Thale Hov	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSBERGSTIEN 8	Eiendom:	217/85/0/0
Tiltakshaver:	ARE HAFSTAD	Adresse:	DALSBERGSTIEN 8, 0170 OSLO
Søker:	ULRIKSEN CONSULTING AS	Adresse:	Ekebergveien 1A, 0192 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Dalsbergstien 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av tilleggsareal til boligareal i eksisterende leilighet i 4. og 5. etasje, samt justering av tidligere godkjente takvinduer, mottatt 18.08.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201403855			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			3/2
Plan 4. etasje	E-PE04	30.04.2014	6/3
Plan 5. etasje	E-PE05	30.04.2014	6/4
Snitt A-A	E-S30	30.04.2014	6/5
Fasade nordøst	E-F20	30.04.2014	6/6
Fasade sørøst	E-F21	30.04.2014	6/7
Fasade sørvest	E-F22	30.04.2014	6/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.09.2017 av:

Thale Hov - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
ARE HAFSTAD, DALSBERGSTIEN 8, 0170 OSLO, are@spinsite.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.01.2022
Gro Hege Rustand	202114965 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Linn Domeij Karlsson	

Adresse:	DALSBERGSTIEN 8	Eiendom:	217/85/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET DALSBERGSTIEN 8	Søker:	PEWI AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Dalsbergstien 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av pipe, mottatt 17.01.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Linn Domeij Karlsson - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET DALSBERGSTIEN 8, Dalsbergstien 8, 0170 OSLO

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.02.2024
	201003345 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	DALSBERGSTIEN 8	Eiendom:	217/85/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Dalsbergstien 8	Søker:	Balkongteam AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Dalsbergstien 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for balkonger, mottatt 18.01.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201003345			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan A	D-2		1/7
Plan etasje 1 som bygget	1001-21	04.12.2023	12/5
Plan etasje 2 som bygget	1001-22	04.12.2023	12/6
Plan etasje 3 som bygget	1001-23	04.12.2023	12/7
Plan etasje 4 som bygget	1001-24	04.12.2023	12/8
Fasade som bygget	1001-20	04.12.2023	12/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Sameiet Dalsbergstien 8, Dalsbergstien 8, 0170 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HGZ ARKITEKTUR AS
Herman Foss' gate 1
0171 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.04.2024
	202213735 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Olav Johannes Borch Deinboll	

Adresse:	DALSBERGSTIEN 8	Eiendom:	217/85/0/0
Tiltakshaver:	ESPEN LYSHOLM	Søker:	HGZ ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Dalsbergstien 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og ombygging av loft til bolig og fasadeendring mottatt 21.03.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Olav Johannes Borch Deinboll - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

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

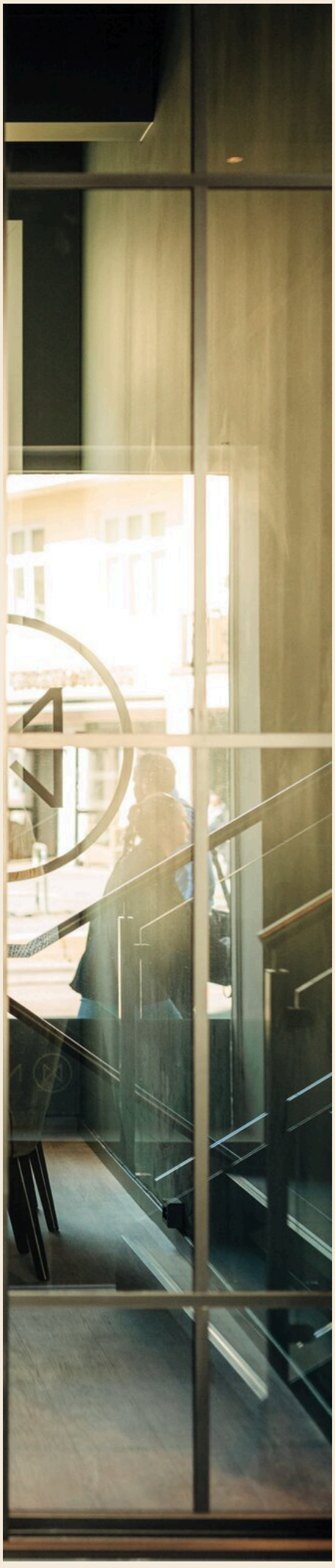
Kopi til:
ESPEN LYSHOLM, Dalsbergstien 8, 0170 OSLO

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
majorstuen@nordvikbolig.no
23 33 28 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0040/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dalsbergstien 8 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 85, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kjetil Nilssen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
k.nilssen@nordvikbolig.no
990 07 770

Martin Ruud

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
m.ruud@nordvikbolig.no
414 08 858

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: