



Dalsbergstien 6C



— Velkommen til

# Dalsbergstien 6C



# — St.Hanshaugen

Nydelig, klassisk 3-roms midt på St.Hanshaugen. Separat kjøkken.  
Totalrenovert bad i 2019. Rolig beliggende i indre gård

Prisantydning	5 700 000,-
Fellesgjeld	213 293,-
Omkostninger	149 170,-
Totalpris	6 062 463,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 281,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898
Megler	Maria Valentinsen Løken
Telefon	974 98 874
E-post	m.loken@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

- Velkommen til Dalsbergstien 6C!
- Dette er et nydelig hjem med klassiske detaljer som 3-meters takhøyde, teglsteinsvegg, rosetter og stukkatur.
- Her bor du midt på ettertraktede St.Hanshagen med fasiliteter og servicetilbud rett rundt hjørnet. Det er også flere parker, nisjeforretninger og populære restauranter og kaféer i nærheten. Her vil du trives!
  
- Kort fortalt:
- Funksjonell og arealeffektiv planløsning
- Separat kjøkken fra 2016
- En romslig og innbydende stue med plass til sofa og spisegruppe
- Totalrenovert bad i 2019
- Gode lysforhold med store vindusflater
- To gode soverom med plass til dobbeltseng og garderobe
- Uttak til peis
- Veletablert sameie
- Utvendig rehabilitering av fasade og tak i 2023
- Sentral og populær beliggenhet med kort vei til "alt"

# Arealer og innhold

---

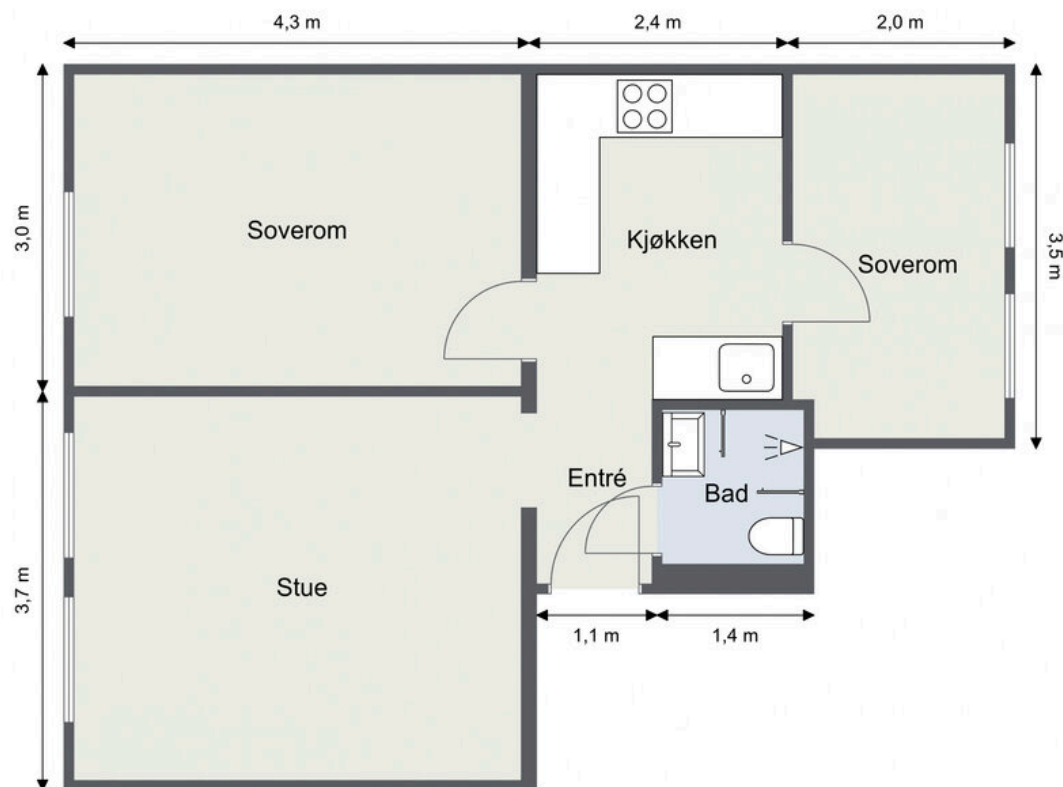
BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	52 kvm

Beskrivelse

2. etasje:  
BRA-i: 51 kvm.  
BRA-e: 1 kvm.  
Total BRA: 52 kvm.

## Dalsbergstien 6C

## 2. Etasje



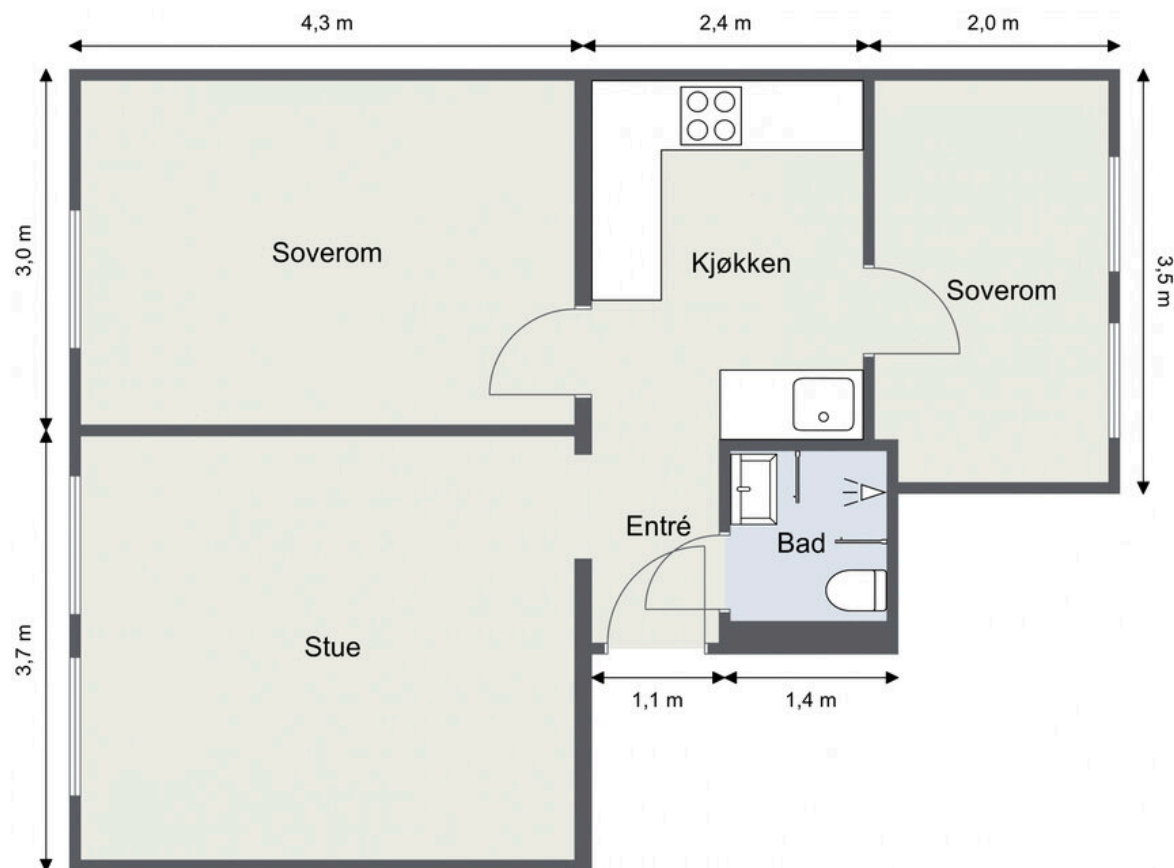
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet

## Dalsbergstien 6C

### 2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.



























Informasjon

# Dalsbergstien 6C

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

5-0117/25

### Boligtype

Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse

Dalsbergstien 6C, 0170 OSLO

Gnr 217, bnr 512, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere

Lise Nakken

Kristin Nakken

## Kjøpesum og omkostninger

5 700 000,- (Prisantydning)

213 293,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
5 913 293,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

147 820,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
149 170,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

161 870,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
6 062 463,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 075 163,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

1898

### Etasje

2

### Antall soverom

2

### Arealer

BRA-i: 51 kvm

BRA-e: 1 kvm

Totalt BRA: 52 kvm

### Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 51 kvm.

BRA-e: 1 kvm.

Total BRA: 52 kvm.

### Ikke målbare arealer:

Boligen disponerer en kjellerbod med gulvareal på ca 3kvm. Takhøyden er målt til ca 182cm og anses ikke som måleverdig

## Innhold

BRA-i: 51 kvm - Entré, bad, kjøkken, stue og 2 Soverom

BRA- e: 1 kvm - Trappebod

Totalt BRA: 52 kvm

## 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: 6.200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1.045 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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Flis Concept Store AS.

Totalrenovering av bad. Ferdig januar 2019.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Flis Concept Store AS.

Totalrenovering av bad. Ferdig januar 2019.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Flis Concept Store AS.

Totalrenovering av bad. Ferdig januar 2019. Fått en beskrivelse av alt som er gjort.

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: i 2018 gjorde Pipeeksperten AS rehabilitering av pipe/skorsteiner i sameiet. I den anledning tok vi bort peisen fra vår leilighet, og lukket uttaket - som senere kan tilkobles hvis ønskelig.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: i 2017 - brostein i inngangspartiet/bakgård med drenering rundt bygget.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Da vi pusset opp kjøkkenet i 2016 byttet elektrikeren også sikringsskapet inne i leiligheten. Har dessverre ikke dokumentasjon på dette lenger.

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

Nei

Eventuell kommentar: Totalrenovering av bad som opplyst om i 2019.

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: satt opp en lettvegg innvendig.

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

Ja

Beskriv: Lekkasje i desember 2018, derfor vi totalrenoverte badet.

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)

Ja

Beskriv: Sameiet har utfordring med fukt i kjeller - I 2019 ble det installert

avfuktere.14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/

garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Reparasjon/oppgradering av takterasser etter vannlekasje i 2019. Ny membran, støp, fliser og bekledning på veggene. Reprasjon av takrenner og nedløp. Gjennomført av Viking Entreprenør. I 2023 ble det gjort utvendig rehabilitering av fasade og tak. Byttet vinduer og dører i 2007.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i

dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra da vi kjøpte boligen i 2016, sto det mål på leiligheten. Vi har siden endret planløsningen. Vi har også åpnet opp en invendig bod.

### Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

### Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som

følger er hentet fra tilstandsrapporten:

#### Byggemåte:

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament. Teglstein, utvendig pusset. Yttertak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein, ikke besiktiget.

#### Innvendige overflater:

Gulv: Fliser på bad. Tregulv i øvrige rom.

Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

#### Bygningsdeler som har fått TG2:

- 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på rørarbeid på kjøkken samt manglende lekkasjesikring av bod med rørfordeler og stoppekran.

6.2 Varmtvannsbereder: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

6.3 Ventilasjon: TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken, naturlig avtrekk på bad og ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

#### Bygningsdeler som har fått TG3:

- 3.1 Andre rom: TG2 settes på grunn av slitasje, riss og mindre sprekker utover normal bruksslitasje.

TG3 settes på grunn av avvik i etasjeskilleren. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.- Generelle skjevheter i

konstruksjonen må forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak, men dersom gulvet skal byttes bør tiltak vurderes.

Elektrisk anlegg er ikke gitt en tilstandsgrad men er likevel vurdert slik: I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Det registreres åpne hull i sikringsskapet som må forventes tettet. Det foreligger ikke oppdatert kursfortegnelse. Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført på bad, øvrig historikk er ukjent.

Ansvarlig bygningsakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg.

Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Se vedlagte vedtekter og husordningsregler for nærmere informasjon.

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

G - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er

riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

### Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke betalt og betaler p.d.d ikke for strøm (i følger selger gjorde heller ikke forrige eier det). Dette fordi de ikke har klart å funnet ut hva som er riktig strømmåler/målenummer. Selger og styreleder kontaktet Hafslund sist i 2021 i forsøk på å finne ut av dette uten hell.

Selger påtar seg å betale for sitt forbruk i sin eiertid, dersom det mot formodning skulle dukke opp et framtidig krav. For nærmere informasjon tan kontakt med megler.

Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 281,- pr. mnd.

Inkluderer: Renter og avdrag, Fibernett, Kommunale avgifter, Forsikring, Forretningsførsel, Øvrige felleskostnader.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 375 036,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 500 145,- pr. 2023

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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Boligsameiet Dalsbergstien 6 B har avtale med GlobalConnect AS for leveranse av fibernett.

### Sameiet

#### Navn og orgnr.

Boligsameiet Dalsbergstien 6B, orgnr. 889 835 362

#### Om sameiet

Sameiet består av 15 eierseksjoner.

Styreleder: Hans Martin Fladby / hm.fladby@gmail.com

#### VAKTMESTER OG RENHOLD

Boligsameiet Dalsbergstien 6 B har avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper AS.

Årets årsmøte er p.d.d ikke avholdt og det vises derfor til fjorårets (2024) årsmøtedokumenter. Styret har i perioden (2023) hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, forsikring, rehabilitering av tak og fasade, brannsikkerhet, trygghet og VVS.

#### Dugnad

Ordinære dugnaden ble avholdt. Styret anbefaler alle å stille opp ved dugnadene.

Dette er

en god anledning til å bli litt kjent med andre beboere, noe som skaper trygghet og bidrar

til å sikre god standard på bygget og tilhørende utearealer.

#### Rehabilitering og større vedlikehold

Sameiet har utført nødvendige reparasjoner og oppgraderinger i løpet av perioden 2017 –

2023:

Året 2017; Installasjon av brannvarslingsanlegg i alle fellesområder, inkl. kjellere.

Anlegget er ikke koblet til brannvesen eller alarmselskap. Ny hovedtavle for strøm.

Brostein i inngangspartiet med drenering rundt brygget.

Året 2018; Rehabilitering av 2 skorsteiner som dekker alle aktuelle ildsteder. Styre har besluttet at ingen flere skorsteiner skal oppgraderes – uansett tidspunkt. Flere lyskilder i oppganger, kjellere og uteområder. Ny løsning for avfall med skap i gården. Dette er et felles opplegg for DBS 6A, 6B/C og 6D.

Året 2019; Reparasjon / oppgradering av begge takterrasser (etter vannlekkasje).

Ny membran, støp, fliser og bekledning på veggene. Reparasjon av takrenner og nedløp. Installert Aquastop og termostattstyrte varmeovner i boder i oppgangene.

Installert avfuktere i begge kjellere. Tydelig oppmerking av hoved stoppekraner i begge kjellere.

Året 2020; Videoinspeksjon og tilstandskontroll av avløp fra kjeller ut til offentlig ledningsnett (bunnledning). Maling av inngangspartiet innenfor stålportene i samarbeid med Sameiet DBS 6A. Ekstra belysning i inngangspartiet.

Året 2021; Basert på Tilsyn fra Brann- og redningsetaten i Oslo Kommune er følgende utbedringer / oppgraderinger foretatt i samarbeid med Norsk Brannvern

AS: Installert slukkeutstyr i fellesarealene. Brannalarmanlegget er utvidet slik at dette er heldekkende

(dvs. inn i den enkelte seksjon). Montert nødllys i fellesarealene. Bygningsmessige utbedringer i kjellere og oppganger (brannhemmende materiale). Inngått årlig serviceavtale

Året 2022; Utskiftning av vinduer i en seksjon – grunnet råteskader (eneste seksjon hvor vinduene ikke ble skiftet ut i 2007)

Året 2023: Rehabilitering av det ytre taket (inkl. pipehatter og stige/plattform for feier) samt fasadene.

Styret anser nå at bygningsmassen er godt oppgradert, vedlikeholdt og sikker (ref. eks ift. brannvarsling).

Estimert vedlikeholdsbehov i neste 4-årsperiode (2025 – 2028)

Oppussing av inngangspartiene basert på fuktutslag og avflassing av maling.

Estimert kostnad er kr. 80.000, -. Planlegges utført i 2026.

- Vedlikehold av oppgangene; Inkluderer utskiftning av taklampene. Det er kostbart å skifte ut en og en lampe når de slukker. Nye regler for type armatur (ref. lysrør) må også hensyntas. Estimert til kr. 100.000, -. Disse utbedringer vurderes utført i 2027-28.

### Forretningsfører

OBF

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 213 293,- pr. 31.12.2024

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367715689, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.03.2025: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 19.03.2025: 2 668 263

Andel av saldo: 213 294

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 ( siste termin 30.09.2043 )

I følge styreleder er det per 20.03.2025 ikke planlagt vedlikehold eller oppgraderinger som vil øke fellesgjelden innenfor de neste 3 årene. Det er heller ikke planlagt tiltak som vil øke felleskostnadene (begrensede tiltak dekkes innenfor planlagt res./likviditet) utover naturlig prisstigning.

### Fellesformue

Kr 22 478,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 108 000. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 144 000.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

### Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

### Sameiets forsikring

If Skadeforsikring

Polisenr. SP366629.8

### Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 330 kvm (Eiertomt)

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.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen med parken som nærmeste nabo. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til boligen.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett/Ila/Ringnes Park, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane og lekeplasser. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter. Det er svært

god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21 og 37 er i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn.

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 5 minutters gange. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand fra boligen.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men ekspedisjonsdokument datert 1898. 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 rehab av piper i Dalsbergstien 6B og C datert 26.02 2018

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.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

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 bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul liste fra Byantikvaren i Oslo). For nærmere informasjon se <https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&loken=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.92438810823294,10.738266706466675,59.92055969475002,10.742558240890503&zoom=17&id=164700>

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker i området:

Dalsbergstien 2 - Oppføring av løfteplattform

Saksnummer: 202550415

Ullevålsveien 37 - Rehabilitering av balkonger

Saksnummer: 201502576

Stensberggata 11 - Bruksendring av eksisterende garasjebygg til vinbar

Saksnummer: 202307233

Waldemar Thranes gate 4 C - Oppføring av fem balkonger

Saksnummer: 202462937

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/>

### 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.

### 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

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.

Det gjøres oppmerksom på at det er mindre avvik på de siste godkjente tegningene og dagens romløsning. Dagens stue og soverom er godkjent som værelse. Dagens kjøkken, bad og soverom er registrert som kjøkken og pikeværelse. Det anbefales å undersøke med kommunen om eventuelle tiltak/søknader slik at boligen er godkjent for dagens bruk.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema 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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://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 dekningsalg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 41 393,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 512,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 129 095,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### 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 28. mars 2025

### Ansvarlig megler

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 97498874

### Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen  
Waldemar Thranes gate 6  
0171 Oslo  
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 913250575



Vedlegg

# Dalsbergstien 6C

# Dalsbergstien 6C

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 392 lokalbjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

<b>Ila skole (1-7 kl.)</b> 549 elever, 28 klasser	<b>10 min</b> ⚡ 0.7 km
<b>Bolteåkka skole (1-7 kl.)</b> 365 elever, 22 klasser	<b>11 min</b> ⚡ 0.8 km
<b>St Sunniva skole (1-10 kl.)</b> 509 elever, 26 klasser	<b>10 min</b> ⚡ 0.8 km
<b>Kristelig gymnasium (8-10 kl.)</b> 406 elever, 30 klasser	<b>9 min</b> ⚡ 0.6 km
<b>Fagerborg skole (8-10 kl.)</b> 412 elever, 25 klasser	<b>20 min</b> ⚡ 1.5 km
<b>Oslo katedralskole</b> 560 elever, 21 klasser	<b>3 min</b> ⚡ 0.3 km
<b>Akademiet videregående skole O...</b> 450 elever	<b>7 min</b> ⚡ 0.5 km

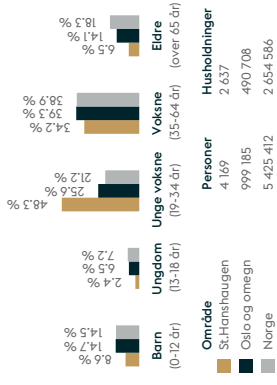
## Offentlig transport

<b>St. Hanshaugen</b> Linje FBSA, FB5B, 21, 37	<b>2 min</b> ⚡ 0.1 km
<b>Dalsbergstien</b> Linje 17, 18	<b>6 min</b> ⚡ 0.5 km
<b>Nationaltheatret stasjon</b> Totalt 10 ulike linjer	<b>15 min</b> ⚡ 1.1 km
<b>Nationaltheatret</b> Linje 1, 2, 3, 4, 5	<b>15 min</b> ⚡ 1.1 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>13 min</b> 🚆 4 km

## Barnehager

<b>Katta barnehage (1-5 år)</b> 60 barn	<b>4 min</b> ⚡ 0.3 km
<b>Melkeveien barnehage (1-5 år)</b> 69 barn	<b>4 min</b> ⚡ 0.3 km
<b>Lille Bislett SiO (0-5 år)</b> 57 barn	<b>4 min</b> ⚡ 0.3 km

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 83/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 79/100

**Naboskapet**  
Høflige 68/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående

## Sport

<b>Oslo katedralskole</b>	<b>3 min</b> ⚡
<b>Lille bislett</b>	<b>4 min</b> ⚡
<b>SATS Bislett</b>	<b>6 min</b> ⚡
<b>Fresh Fitness St. Hanshaugen</b>	<b>7 min</b> ⚡

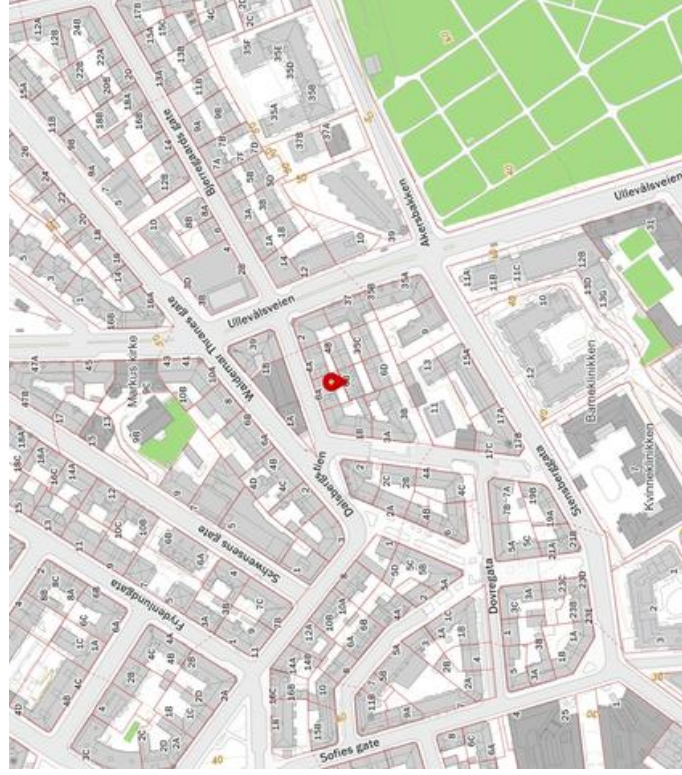
«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalbjent

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

**Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

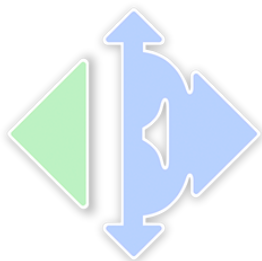


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profillen. Copyright © Finn.no AS 2025.



## EIERSKIFTERAPPORT™

Dalsbergstien 6C  
0170 Oslo



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**

Takstmann  
Sivert Dalen  
Dato: 26/03/2025

Voldgata 4A  
Lillestrøm 2000  
47841288  
post@dalbeck.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonsvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:217, Bnr: 512
Hjemmelshaver:	Lise Nakken og Kristin Nakken
Seksjonsnummer:	6
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1898
Tomt:	331 m <sup>2</sup>
Kommune:	Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdrags giver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	20.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

## OM TOMTEN:

Felles sentral tomt.

## OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament. Teglstein, utvendig pusset. Yttertak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein, ikke besiktiget.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår hovedsakelig i normal stand og vedlikeholdt på befaringdagen. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

## EIERSKIFTERAPPORT™

## ANNET:

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

## DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no  
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

## BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser på bad. Tregulv i øvrige rom.  
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.  
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Av vesentlige endringer informerer selger om nytt kjøkken i 2016 og nytt bad i 2019.

## FELLESKOSTNADER:

Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Ekstert bruksareal  
BRA-b =Innglasset balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	51					
Trappebod		1				
SUM BYGNING	51	1				
SUM BRA	52					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entré, Bad, Kjøkken, Stue, 2 Soverom

**BRA-e:**

Trappebod

**MERKNADER OM AREAL:**

Areal ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Boligen disponerer en kjellerbod med gulvareal på ca 3m2. Tak høyden er målt til ca 182cm og anses ikke som måleverdige.

Trappebod på ca 1m2 seksjonert til boligen.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 300cm målt på kjøkken

## EIERSKIFTERAPPORT™

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Sivert Dalen**

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

26/03/2025



Sivert Dalen

## EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Duschhjørne med glassdører og vegghengt toalett.

**Merknader:****TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

**Merknader:****TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktspøk på grunn av murvegger og kjøkkeninnredning.

**Merknader:****2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:****3. Andre Rom****TG 3** 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår hovedsakelig i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det registreres dog enkelte sår/hakk/rift i overflater samt riss og sprekker i vegg og himling samt knirk i gulv. Det antas at det ikke er behov for strakstiltak, men utbedringer i tiden som kommer bør forventes.

Det ble målt avvik i etasjeskilleren på ca 30mm ved stikkprøver, noe som isolert sett gir TG3 iht. NS3600. Målingen ble utført i stue, kjøkken og soverom. Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak, men dersom gulvet skal byttes bør tiltak vurderes.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av slitasje, riss og mindre sprekker utover normal brukslitasje. TG3 settes på grunn av avvik i etasjeskilleren.

**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer fra 2004. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning

**Merknader:****5. Balkonger, verandaer og lignende****Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder er plassert i trappeboden.

Rørfordeler og stoppekran til anlegget er plassert i trappebod tilhørende leiligheten under. Denne boden er ikke lekkasjesikret. Selger informerer om at dette er eier av boden sitt ansvar. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det foreligger kun dokumentasjon på rørarbeid på bad.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:** TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på rørarbeid på kjøkken samt manglende lekkasjesikring av bod med rørfordeler og stoppekran

**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrupp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 110 liter plassert i trappebod. Berederen fremstår i normal stand.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Naturlig avtrekk på bad. Kullfilter på kjøkken. Øvrige rom ventileres ved å åpne vinduer.

Det anbefales å undersøke mulighet for mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken og bad.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstillende krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning generelt.

**Merknader:** TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken, naturlig avtrekk på bad og ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringskjema.

I følge eier/opplagsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringskjema fra selger.

I følge eier/opplagsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringskjema fra selger.

I følge eier/opplagsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/opplagsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entré.

Det registreres åpne hull i sikringskapet som må forventes tettet. Det foreligger ikke oppdatert kursfortegnelse. Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført på bad, øvrig historikk er ukjent.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befæringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

Det er mindre avvik på de siste godkjente tegningene og dagens romløsning. Dagens stue og soverom er godkjent som værelse. Dagens kjøkken, bad og soverom er registrert som kjøkken og pikeværelse. Det anbefales å undersøke med kommunen om eventuelle tiltak/søknader slik at boligen er godkjent for dagens bruk.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på rørarbeid på kjøkken samt manglende lekkasjesikring av bod med rørfordeler og stoppekran

## 6.2 Varmtvannsbereder

TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

## 6.3 Ventilasjon

TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken, naturlig avtrekk på bad og ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

## Takstmannens vurdering ved TG3:

## 3.1 Andre rom

TG2 settes på grunn av slitasje, riss og mindre sprekker utover normal bruksslitasje.

TG3 settes på grunn av avvik i etasjeskilleren.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Nakken, Kristin	9578-5999-4-2877981	2025-03-19 10:52:29
Nakken, Lise	9578-5999-4-3360819	2025-03-19 11:01:16



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

## Selgers egenerklæring

Utstyrt dato  
19. mar. 2025  
Oppdragsnummer  
5-0117/25

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.

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Dalsbergstien 6C, 0170 OSLO	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Kristin Nakken, Lise Nakken	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 28. juni 2016	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: 89572121 Forsikret i: Gjensidige	

### 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: Bad og Flis Concept Store AS. Totalrenovering av bad. Ferdig januar 2019.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Flis Concept Store AS. Totalrenovering av bad. Ferdig januar 2019.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Flis Concept Store AS. Totalrenovering av bad. Ferdig januar 2019. Fått en beskrivelse av alt som er gjort.

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: i 2018 gjorde Pipeeksperten AS rehabilitering av pipe/skorsteiner i sameiet. I den anledning tok vi bort peisen fra vår leilighet, og lukket uttaket - som senere kan tilkobles hvis ønskelig.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: i 2017 - brostein i inngangspartiet/bakgård med drenering rundt bygget.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Da vi pusset opp kjøkkenet i 2016 byttet elektrikerer også sikringskapet inne i leiligheten. Har dessverre ikke dokumentasjon på dette lenger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Eventuell kommentar: Totalrenovering av bad som opplyst om i 2019.

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: satt opp en lettvegg invendig.

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Lekkasje i desember 2018, derfor vi totalrenoverte 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)

Ja

Beskriv: Sameiet har utfordring med fukt i kjeller - i 2019 ble det installert avfuktere.

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

Ja

Beskriv: Reparasjon/oppgradering av takterasser etter vannlekkasje i 2019. Ny membran, støp, fliser og bekledning på veggene. Reparasjon av takrenner og nedløp. Gjennomført av Viking Entreprenør. I 2023 ble det gjort utvendig rehabilitering av fasade og tak. Byttet vinduer og dører i 2007.

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?

Nei

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 foretigger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra da vi kjøpte boligen i 2016, sto det mål på leiligheten. Vi har siden endret planløsningen. Vi har også åpnet opp en invendig bod.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester 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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Fra årsmøte/styremøte november 2024: "planlagt med begrenset behov for vedlikehold i 2025."

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?

Nei

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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 5-0117/25

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
<b>Nakken, Lise</b>	<b>2025-03-19</b>	<b>Nakken, Kristin</b>	<b>2025-03-19</b>
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Nakken, Lise		 Nakken, Kristin	



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

**Boligsameiet Dalsbergstien 6 B****Årsmøtet 2024****Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Mandag 10.06.2024, kl 18:00

Sted: Hos Hans Martin Fladby  
(dalsbergstien 6 B)**Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din  
fullmakt**

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost hm.fladby@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

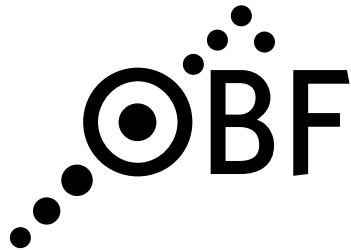
Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Boligsameiet Dalsbergstien 6 B mandag 10.06.2024.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_



## Årsmøte i Boligsameiet Dalsbergstien 6 B

Mandag 10.06.2024, kl 18:00

Hos Hans Martin Fladby (dalsbergstien 6 B)

### 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Boligsameiet Dalsbergstien 6 B

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

### 2. Årsmelding 2023

### 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

- 3.1 Årsregnskapet for 2023
- 3.2 Disponering av årets resultat  
Underskudd dekkes ved utvidelse av langsiktig gjeld (utvidet lån DNB)
- 3.3 Orientering om budsjett for 2024
- 3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er forslått å honorere styret med kr 20 000,- (samme som 2022/2023)

### 4. Orientering

- 4.1 Orientering fra styret om rehabilitering av det ytre taket og fasadene utført i 2023

### 5. Valg av tillitsvalgte

Det er kun valg av varamedlem i 2024

- 5.1 Valg av varamedlemmer for 1 år  
Varamedlemmer som har fullført sin periode: Eirik Andreas Aspesletten

Eirik stiller til gjenvalg

### 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 23.02.2024

Styret i Boligsameiet Dalsbergstien 6 B

Styreleder, Hans Martin Fladby  
Styremedlem, Simen Ingebrigtsen  
Styremedlem, Jan Henrik Ottem  
Varamedlem, Eirik Andreas Aspesletten

# ÅRSMELDING 2023



## Årsmelding 2023 for Boligsameiet Dalsbergstien 6 B

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

### Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Hans Martin Fladby  
Styremedlem, Simen Ingebrigtsen  
Styremedlem, Jan Henrik Ottem  
Varamedlem, Eirik Andreas Aspesletten

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

### Forretnings- og regnskapsførsel

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

### Bygninger og tomtearealer

Sameiet består av 15 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 217, bruksnr. 512, i Oslo kommune.

### Forsikring

Sameiets bygning er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Dette er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

### Eiendeler og gjeld/oppgaveplikt til ligningskontoret

Sameierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets gjeld, eiendeler og ligningsverdi. Oppgaven sjekkes mot selvangivelsen for 2022.

### Lønn / forvaltning

Honorar til forretningsfører utgjør kr. 36.462,-. Styret har tatt ut godtgjørelse iht. budsjettet for 2023 som vedtatt av forrige sameiermøte. Honorar til styreleder er uendret og utgjør kr.10 000,- mens honorar til hver av styremedlemmene utgjør kr. 5 000,-.

### Arbeidsmiljø / ytre miljø

Boligsameiet Dalberstien 6B har ingen ansatte. Det er ikke registrert personskader i 2023. Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

### Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 7 møter og behandlet et antall styresaker

- primært relatert til rehabilitering av det ytre taket og fasaden

Styret har i perioden hatt fokus på:  
Økonomi, felleskostnader, forsikring, rehabilitering av tak og fasade, brannikkerhet, trygghet og VVS

### Dugnad

Ordinære dugnaden ble avholdt. Styret anbefaler alle å stille opp ved dugnadene. Dette er en god anledning til å bli litt kjent med andre beboere, noe som skaper trygghet og bidrar til å sikre god standard på bygget og tilhørende utearealer.

### Rehabilitering og større vedlikehold

Sameiet har utført nødvendige reparasjoner og oppgraderinger i løpet av perioden 2017 – 2023:

Året 2017; Installasjon av brannvarslingsanlegg i alle fellesområder, inkl. kjellere. Anlegget er ikke koblet til brannvesen eller alarmselskap. Ny hovedtavle for strøm. Brostein i inngangspartiet med drenering rundt brygget.

Året 2018; Rehabilitering av 2 skorsteiner som dekker alle aktuelle ildsteder. Styre har besluttet at ingen flere skorsteiner skal oppgraderes – uansett tidspunkt. Flere lyskilder i oppganger, kjellere og uteområder. Ny løsning for avfall med skap i gården. Dette er et felles opplegg for DBS 6A, 6B/C og 6D.

Året 2019; Reparasjon / oppgradering av begge takterrasser (etter vannlekkasje). Ny membran, støp, fliser og bekledning på veggene. Reparasjon av takrenner og nedløp. Installert Aquastop og termostatstyrte varmeovner i boder i oppgangene. Installert avfuktere i begge kjellere. Tydelig oppmerking av hoved stoppekraner i begge kjellere

Året 2020; Videoinspeksjon og tilstandskontroll av avløp fra kjeller ut til offentlig ledningsnett (bunnledning). Maling av inngangspartiet innenfor stålporten i samarbeid med Sameiet DBS 6A. Ekstra belysning i inngangspartiet.

Året 2021; Basert på Tilsyn fra Brann- og redningsetaten i Oslo Kommune er følgende utbedringer / oppgraderinger foretatt i samarbeid med Norsk Brannvern AS: Installert slukkeutstyr i fellesarealene. Brannalarmanlegget er utvidet slik at dette er heldekkende (dvs. inn i den enkelte seksjon). Montert nødlys i fellesarealene. Bygningsmessige utbedringer i kjellere og oppganger (brannhemmende materiale). Inngått årlig serviceavtale

Året 2022; Utskiftning av vinduer i en seksjon – grunnet råteskader (eneste seksjon hvor vinduene ikke ble skiftet ut i 2007)

Året 2023: Rehabilitering av det ytre taket (inkl. pipehatter og stige/plattform for feier) samt fasadene.

Styret anser nå at bygningsmassen er godt oppgradert, vedlikeholdt og sikker (ref. eks ift. brannvarsling).

Estimert vedlikeholdsbehov i neste 4-årsperiode (2025 – 2028)

- Oppussing av inngangspartiene basert på fuktutslag og avflassing av maling. Estimert kostnad er kr. 80.000,-. Planlegges utført i 2026.
- Vedlikehold av oppgangene; Inkluderer utskiftning av taklampene. Det er kostbart å skifte ut en og en lampe når de slukker. Nye regler for type armatur (ref. lysrør) må også hensyntas. Estimert til kr. 100.000,-. Disse utbedringer vurderes utført i 2027-28.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Boligsameiet Dalsbergstien 6 B, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- Årlig inspeksjon av brannvarslingsanlegget. Godkjent

## Renholdstjeneste

Boligsameiet Dalsbergstien 6 B har avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper AS.

## Bredbånd, kabel-tv

Boligsameiet Dalsbergstien 6 B har avtale med GlobalConnect AS for leveranse av fibernett.

## Nøkler, skilt

**Nøkler til stålport (ref. DBS 6A), inngangsdør, kjeller og avfallsskapene bestilles hos styreleder.**

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

## Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

## Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 156 995, og endringer i disponible midler på kr 90 114.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

23.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Boligsameiet Dalsbergstien 6 B

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# ÅRSREGNSKAP 2023



## Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	571 062	501 864	501 860	767 336
<b>Sum</b>		<b>571 062</b>	<b>501 864</b>	<b>501 860</b>	<b>767 336</b>
<b>Sum</b>					
		<b>571 062</b>	<b>501 864</b>	<b>501 860</b>	<b>767 336</b>
<b>Driftsutgifter</b>					
Forretningsførsel og revisjon	2	43 845	41 282	47 900	47 400
Lønn og honorarer	3	22 820	22 820	22 820	22 820
Vedlikehold	4	1 785 246	199 083	55 000	30 000
Eksterne tjenester	5	47 846	27 855	39 800	41 000
Kabel-tv og bredbånd		53 820	53 820	58 000	55 600
Forsikring		84 942	74 856	98 400	80 000
Kommunale avgifter		98 795	84 151	95 150	114 000
Brensel og strøm		20 177	24 929	35 000	25 000
Andre driftsutgifter	6	12 744	12 304	10 000	8 000
<b>Sum</b>		<b>2 170 236</b>	<b>541 101</b>	<b>462 070</b>	<b>423 820</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 599 174</b>	<b>-39 237</b>	<b>39 790</b>	<b>343 516</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	7	8 731	2 513	0	0
Rentekostnad	8	91 715	39 231	43 169	186 521
Andre finansposter	9	8 357	8 088	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-74 627</b>	<b>-28 629</b>	<b>-43 169</b>	<b>-186 521</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>10</b>	<b>-1 673 801</b>	<b>-67 866</b>	<b>-3 379</b>	<b>156 995</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-974 129	-32 906	-33 012	-66 881
Opptak lån		2 750 000	0	0	0
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>10</b>	<b>102 070</b>	<b>-100 772</b>	<b>-36 391</b>	<b>90 114</b>

### Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	40
Forskuddsbetalte kostnader	11	11 781	12 086
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		236 798	138 636
Innestående på særsvikår	12	4	7 954
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>248 584</b>	<b>158 717</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>248 584</b>	<b>158 717</b>

### Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital 1.1		-822 735	-754 869
Årets resultat	10	-1 673 801	-67 866
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>-2 496 536</b>	<b>-822 735</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån			
	14	2 733 992	958 121
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 733 992</b>	<b>958 121</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	2 371
Leverandørgjeld		7 687	7 725
Skyldig off. myndigheter		0	10 770
Påløpne renter		1 551	281
Annen kortsiktig gjeld		1 890	2 184
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 127</b>	<b>23 330</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 745 120</b>	<b>981 452</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>248 584</b>	<b>158 717</b>

Oslo 31.12.23

Styret i Boligsameiet Dalsbergstien 6 B

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hans Martin Fladby  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Simen Ingebrigtsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Henrik Ottem  
Styremedlem

## Noter 713 Boligsameiet Dalsbergstien 6 B

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	494 910	434 112	425 679	513 934
3607 Renter og avdrag	76 152	67 752	76 181	253 402
<b>Sum</b>	<b>571 062</b>	<b>501 864</b>	<b>501 860</b>	<b>767 336</b>

### Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forretningsførerhonorar	37 536	35 112	37 500	39 000
Annen regnskapsførsel	6 309	6 170	10 400	8 400
<b>Sum</b>	<b>43 845</b>	<b>41 282</b>	<b>47 900</b>	<b>47 400</b>

Sameiet er ikke revisjonspliktig.

### Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820	2 820
<b>Sum</b>	<b>22 820</b>	<b>22 820</b>	<b>22 820</b>	<b>22 820</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

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

Noter 713 Boligsameiet Dalsbergstien 6 B Orgnr: 889835362

## Noter 713 Boligsameiet Dalsbergstien 6 B

### Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 779 696	186 933	55 000	30 000
6640 Periodisk vedlikehold	2 275	2 275	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	10 369	9 875	0	0
6695 Egenandel forsikring	-7 094	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 785 246</b>	<b>199 083</b>	<b>55 000</b>	<b>30 000</b>

### Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360 Renhold	33 396	27 855	29 800	31 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	14 450	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	0	10 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>47 846</b>	<b>27 855</b>	<b>39 800</b>	<b>41 000</b>

### Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 Verktøy og redskaper	0	995	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	992	848	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	60	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	2 161	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 990	2 334	0	0
7772 Andre gebyrer	1 000	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøttak	0	655	0	0
7790 Andre driftskostnader	3 611	5 522	10 000	8 000
<b>Sum</b>	<b>12 744</b>	<b>12 304</b>	<b>10 000</b>	<b>8 000</b>

### Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	8 731	2 513	0	0
<b>Sum</b>	<b>8 731</b>	<b>2 513</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8144 Lånenr 1636.46.77247	45 955	39 231	43 169	0
8145 Lånenr 1636.77.15689	45 760	0	0	186 521
<b>Sum</b>	<b>91 715</b>	<b>39 231</b>	<b>43 169</b>	<b>186 521</b>

### Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	8 357	8 088	0	0

Noter 713 Boligsameiet Dalsbergstien 6 B Orgnr: 889835362

**Noter 713 Boligsameiet Dalsbergstien 6 B**

Regnskap 2023    Regnskap 2022    Budsjett 2023    Budsjett 2024

**Note 9 - Andre finansposter**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum	8 357	8 088	0	0

**Noter 713 Boligsameiet Dalsbergstien 6 B**

**Note 10 - Disponible midler**

	2023	2022
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>135 386</b>	<b>236 159</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 673 801	-67 866
Opptak av langsiktig lån	2 750 000	0
Avdrag langsiktig lån	-974 129	-32 906
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>102 070</b>	<b>-100 772</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>237 456</b>	<b>135 386</b>

**Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	7 296	7 601
1749 Forskuddsbetalte kostnader	4 485	4 485
<b>Sum</b>	<b>11 781</b>	<b>12 086</b>

**Note 12 - Inntående på særtilkåp**

Av inntående på særtilkåp konto er kr 4 bundet skatetrekksmidler. Saldoen er for lav til å bli søkt frigitt fra Skatteetaten. Sameiet skylder ikke skatt.

**Note 13 - Egenkapital**

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

**Noter 713 Boligsameiet Dalsbergstien 6 B**

**Note 14 - Lån**

	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Kreditor:</b>	Rehabilitering av tak og refin. lån	Brannsikringsstiltak og refinansiering av dagens lån
<b>Formål:</b>	1636.46.77247.	1213.85.96891.
<b>Lånenummer:</b>	<b>16367715689</b>	<b>16364677247</b>
<b>Lånetype:</b>	Annuitet	Annuitet
<b>Opptaksår:</b>	2023	2021
<b>Rentesats:</b>	7.00 %	7.00 %
<b>Beregnet innfridd:</b>	30.09.2043	24.10.2023
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	2 750 000	1 000 000
<b>Lånesaldo 01.01:</b>	0	958 121
<b>Avdrag i perioden:</b>	16 008	958 121
<b>Opptak i perioden:</b>	2 750 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 733 992</b>	<b>0</b>
<b>Saldo 5 år frem i tid:</b>	2 353 069	0

**Lån**

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367715689	3	239 974	719 922
	1	231 404	231 404
	2	218 548	437 096
	1	214 263	214 263
	1	167 125	167 125
	3	162 840	488 520
	1	154 269	154 269
	1	145 699	145 699
	1	98 561	98 561
	1	77 135	77 135

**Kommentarer til lån**

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Dalsbergstien 6 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Boligsameiet Dalsbergstien 6 B**

Styreleder	Hans Martin Fladby (sign.)	13.05.2024
Styremedlem	Jan Henrik Ottem (sign.)	03.05.2024
Styremedlem	Simen Ingebrigtsen (sign.)	08.05.2024

# PROTOKOLL

## 2024

### 713 BOLIGSAMEIET DALSBERGSTIEN 6 B

Org. nr. 889 835 362

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Boligsameiet Dalsbergstien 6 B

10.06.2024

Møte dato mandag 10. juni 2024

Møtetidspunkt Kl. 18.00

Møtested Hos Hans Martin Fladby (Dalsbergstien 6B). *Merk at dette dekker oppgang 6B og 6C*

Deltakere 2 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 2 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører OBF møtte: 0 (ikke innkalt)

Møte ble åpnet av Styreleder; Hans Martin Fladby

#### 1. Konstituering

A: Valg av møteleder. Som møteleder ble foreslått Hans M. Fladby

Vedtak: Han ble valgt

B: Opptak av navnefortegnelse. Det ble foreslått å anse møteleders opptelling av antall deltakere og fullmakter som bevis for de seksjonseiere som deltar.

C: Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen

Som referent ble foreslått Hans Martin Fladby

Til å underskrive protokollen ble foreslått CHRISTIAN YSSØ (se underskrift)

Vedtak: Godkjent

D: Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var kalt inn på, og erklære møtet for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

#### 2. Årsberetning 2023

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent

Vedtak: Godkjent

#### 3. Årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024

A: Årsregnskap

Sameiets årsregnskap ble gjennomgått og foreslått godkjent

Kort orientering ift. rehabilitering av ytre tak og fasader

Vedtak: Godkjent

B: Inndekning av årets underskudd.

Årets underskudd ble dekket igjennom økt låneopptak fra DNB (innebærer endret egenkapital)

Vedtak: Godkjent

C: Revisjonsberetning (sameiet er ikke revisjonspliktig).

Vedtak: Tatt til etterretning

D: Budsjett for 2024

Budsjett ble gjennomgått. Vedtak: Godkjent.

#### 4. Godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått til kr 20.000,- (uendret)

Vedtak: Godkjent

#### 5. Vedtektsendringer

Sameiets vedtekter er ikke til endring.

#### 6. Valg av tillitsvalgte

A: Styreleder: Hans Martin Fladby. Ikke på valg

B: Styremedlem: Simen Ingebrigtsen ikke på valg

C: Styremedlem: Jan Henrik Ottem ikke på valg

D: Varamedlem: Eirik Andreas Aspesletten stiller til gjenvalg. Vedtak: Valgt

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder:	Hans Martin Fladby (enhet 4)	(for valg i 2025)
Styremedlem:	Simen Ingebrigtsen (enhet 13)	(for valg i 2025)
Styremedlem:	Jan Henrik Ottem (enhet 3)	(for valg i 2025)
Varamedlem:	Eirik Andreas Aspesletten (enhet 9)	(valg hvert år)

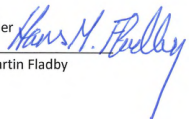
**7. Opplesning av protokoll**

Protokollen ble referert, og det ordinære sameiermøtet hevet kl. 18.26

Oslo den 10. juni 2024

Møteleder

Hans Martin Fladby



Protokollvitne

Christian Xson

**VEDTEKTER  
FOR BOLIGSAMEIET DALSBERGSTIEN 6 B**  
Vedtatt på årsmøte  
Den 25.08.2008. Endret den 17.06.2021 i medhold av  
i medhold lov om eierseksjon 16. juni 2017.

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Dalsbergstien 6 B, og har gårdsnummer 217 og bruksnummer 512 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.11.2005.

Sameiet består av 15 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 2. november 2007 og vedtak på årsmøte 25. august 2008.

## 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

### 2.1 Bebyggelsen og tomten

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelen størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

### 2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

### 2.3 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

### 2.4 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Seksjonseier kan ikke foreta korttidsutleie av sin seksjon i mer enn 60 døgn per år. Begrensningen gjelder ved utleie for inntil 30 døgn sammenhengende.

## 2.5 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

### 2.5.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

### 2.5.2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjananse eller ulempe for andre seksjonseiere.

## 3. VEDLIKEHOLD

### 3.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

#### 4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonens bruksareal.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter størrelsen på sin seksjonsbruksareal.

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på seksjonens bruksareal, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med de seksjonseiere det gjelder uttrykkelig sier seg enig.

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

#### 5 MISLIGHOLD

##### 5.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

##### 5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

#### 6. ÅRSMØTET

##### 6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

##### 6.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

##### 6.3 Ekstraordinært årsmøte

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

##### 6.4 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

##### 6.5 Protokoll fra årsmøtet

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 6.6 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

## 6.7 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle budsjett
- velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

## 6.8 Ledelse av årsmøtet

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen, behøver ikke å være seksjonseier.

## 6.9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## 6.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

## 6.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

## 6.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 7. STYRET

### 7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer.<sup>4</sup> Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret velger selv sin leder.

Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### 7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

### 7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

## 9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skader som er seksjonseiers ansvar, men allikevel kan dekkes av sameiets forsikring, plikter seksjonseieren å dekke egenandelen til forsikringselskapet og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 4 om legalpant anvendes.

## 10 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## 11 REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

## 12 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 13 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.









## **HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET DALSBURGSTIEN 6 B og C**

Datert mai 2019

### **Generelt om husordensreglene**

1. Husreglene skal bidra til sikkerhet og trivsel for alle beboere i Sameiet.
2. Reglene gjelder for alle som oppholder seg i - eller på Sameiets eiendom, fellesarealer eller i en enhet som inngår i Sameiet. Den som disponerer en enhet i Sameiet, enten som eier, utleier, leietaker eller annet, er ansvarlig for at egne leietakere, gjester, besøkende og andre som de har invitert, overholder husreglene til enhver tid.
3. Manglende overholdelse av husordensreglene kan medføre pålegg, krav om erstatning eller andre sanksjoner. Brudd på husordensreglene er et brudd på Sameiets vedtekter.

### **Bruk av fellesarealer**

4. All bruk av fellesarealer skal være uten sjenanse eller ulempe for andre personer i Sameiet eller naboeiendommer.
5. Inntak av alkohol er ikke tillatt i fellesarealene.
6. Sameiet støtter et grønt miljø og tillater ikke distribusjon av reklame og aviser i bygningens fellesarealer. Beboere som ønsker å motta slike ting, må bestille levering til deres respektive dører eller postkasse.
7. Sameiets fellesarealer skal kun benyttes til adkomst til den enkelte enhet, kjellerbod og eller installasjoner, herunder miljøhus og sykkelstativ. All annen bruk av fellesarealer skal være i henhold til styrets instruks som gis i tråd med disse husordensreglene og Sameiets vedtekter eller andre regler.
8. Enhver forurensning, utplassering, oppbevaring av gjenstander, søppel eller annet i fellesarealer, herunder gårdsplassen foran bygget, i trappeoppgang, kjeller eller andre fellesrom og -arealer er forbudt. Unntatt fra dette er plassering av sykkel i sykkelstativ. Dersom sykkel ikke anvendes regelmessig må den fjernes fra sykkelstativ. Merk: Dersom gjenstander, sykler, søppel eller annet er plassert i strid med husordensreglene, kan styret vedta at disse fjernes og kastes på eiers regning. Kortvarig plassering for avhenting må merkes tydelig med navn.
9. Ved flytting skal det tas hensyn til andre beboere. Bruk av fellesarealer ved flytting skal være strengt midlertidig og begrenset for å unngå sjenanse eller ulempe for andre.
10. Alt husholdningsavfall skal legges i sameiets miljøhus som er plassert i gården. Innkastene skal alltid være låst. Søl rundt - og hensettelse ved - miljøhusene er ikke tillatt. *Næringsseksjoner benytter egne miljøhus og/eller egen avfallsordning.*
11. Baking og lufting av tepper eller lignende kan kun foregå på gårdsplass, ikke ut av vinduer.
12. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å gjøre endringer på Sameiets eiendom, bygningfasade, tak eller fellesarealer. Herunder gjelder dette å male vinduer eller vegger, anbringe plakater, oppslag, antenner eller andre innretninger og lignende. Forbudet gjelder også ytre vegg, vinduer og dører til egen enhet/seksjon. Unntak: Oppslag som er til andre beboeres opplysning, som nabovarsel, kan henges opp på innsiden av inngangsdør og på sameiets informasjonstavle.

13. Boder i kjellerområdet skal kun benyttes til lagring av vanlig innbo, sportsutstyr, verktøy mv. Boder kan ikke benyttes til matvarer, farlige stoffer, brannfarlige gjenstander, dyr eller noe som kan være til skade, fare eller sjenanse for personer eller eiendom. Installasjon av vaskemaskin eller tørketrommel er ikke godkjent.

### **Sikkerhet**

14. Systemnøkler bestilles ved epost til styret. Seksjoner som ikke har systemnøkkel til egen dør, bestiller selv nøkkel hos låsesmed. Kostnad til nøkler påligger den enkelte.
15. Port og felles inngangsdører skal alltid holdes lukket og låst. Sjekk at port / dør lukkes helt etter bruk. Port / dør kan ikke stå åpen – eks. fordi gjester forventes. Bruk porttelefonen. Unntak: Under tilsyn kan port / dør holdes åpen ved transport av ting eller under flytting. Dette gjelder også ved visning før salg.
16. Beboere må ikke slippe uvedkommende inn i uteområde eller bygning. Hvis du er i tvil, stopp vedkommende og be dem selv bruke autorisert metode for tilgang (nøkkel eller porttelefon). Å følge andre inn («tailgating») er den vanligste metoden som kriminelle bruker til å komme inn i en bygning. Det er ikke uhøflig å be noen du ikke kjenner om å låse seg inn selv.
17. Vinduer i trappeoppgangene skal som hovedregel holdes lukket. Åpne vinduer kan være farlige dersom de slår i vind eller ved gjennomtrekk.

### **Bruk av egen enhet**

18. Støy og adferd
  - Det skal være ro i seksjonene og fellesarealer mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 på hverdager og kl. 23.00 og 09.00 på helg- og helligdager.
  - Fest og andre aktiviteter med høy musikk og/eller høyere lydnivå enn det som er vanlig i hverdagen, skal det varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven eller langvarig festing eller annen støyende bruk av egen seksjon anses som mislighold av husordensreglene.
  - Nabovarsel fritar ikke for plikten til å holde ro i tidsrommene 22-07 og 23-09.
  - Musikk, TV, alarmklokker eller andre lydenheter må aldri brukes til forstyrrelse av andre beboere.
19. Vinduer, dører og balkong
  - Enhver er ansvarlig for at egne dører og vinduer brukes og sikres forsvarlig.
  - Enhver er ansvarlig for tilsyn med vedlikeholdsbehov og rengjøring av egne vinduer, dører og terrasser.
  - Har leiligheten egen terrasse, plikter beboer å fjerne snø og is fra denne, samt sørge for at sluk er åpent og avløp fungerer. Hvis dette ikke utføres, kan beboer bli ansvarlig for eventuell skade. Styret kan ved manglende etterlevelse besørge utføring for seksjonseiernes regning og risiko.

**Rapportering;** Ved avvik eller brudd på husordensreglene, rapporteres dette til styret.

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Humma Mahmood

Dato utkjørt: 19.03.25 Side 1 av 2



Boligsameiet Dalsbergstien 6 B	<b>Vår ref.:</b> 713/6	<b>Fødselsdato eier:</b> 05.05.1995
DALSBERGSTIEN 6 C	<b>Type:</b> Eierseksjonssameie	<b>Fødselsdato medeier:</b> 30.08.1993
0170 OSLO	<b>Eiere:</b> Lise Nakken, Kristin Nakken	
<b>Organisasjonsnr:</b> 889 835 362	<b>Seksjonsnr:</b> 6	

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>5 281</b>	
Felleskostnader: Renter og avdrag		1 713
Felleskostnader ihht arealbasert brøk		3 568

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	213 293	Gjeld siste årsoppg.:	213 293
Klient ajourf. lån:	2 701 715,14	Klient gj. s. årsoppg.:	2 668 263

## Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16367715689, DNB Bank ASA  
 Annuitetslån, 4 terminer per år.  
 Rentesats per 19.03.2025: 7.15% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 75  
 Saldo per 19.03.2025: 2 668 263  
 Andel av saldo: 213 294  
 Første termin/første avdrag: 30.12.2023 ( siste termin 30.09.2043 )

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:  
 Styreleder: Hans Martin Fladby  
 Adresse: Dalsbergstien 6 B  
 Postnr/-sted: 0170 OSLO  
 E-post: N/A

**5: Restanse felleskostnader pr. 19.03.2025**

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

**6: Ligning - 2024**

Annen formue:	22 478	Gjeld:	213 293	Andre inntekter:	1 700
		Utgifter:	15 513		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr: 217/512 - seksjon:6  
 Bygningstype: Bygård  
 Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

**9: Forsikring**

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89572121
--------------	---------------------------	-----------	----------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()		

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Humma Mahmood

Dato utkjørt: 19.03.25 Side 2 av 2



Boligsameiet Dalsbergstien 6 B	<b>Vår ref.:</b> 713/6	<b>Fødselsdato eier:</b> 05.05.1995
DALSBERGSTIEN 6 C	<b>Type:</b> Eierseksjonssameie	<b>Fødselsdato medeier:</b> 30.08.1993
0170 OSLO	<b>Eiere:</b> Lise Nakken, Kristin Nakken	
<b>Organisasjonsnr:</b> 889 835 362		

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Systemlås:	Nei	Antall rom:	BRA	51
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Lleilighet	

## Fasiliteter:

OM EIENDOMMEN  
 Sameiet består av 15 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 217, bruksnr. 512, i Oslo kommune.

FORSIKRING  
 Sameiets bygning er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Dette er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

NØKLER, SKILT  
 Nøkler til stålport (ref. DBS 6A), inngangsdør, kjeller og avfallsskapene bestilles hos styreleder.

UTLEIE  
 Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgner årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgner sammenhengende.

HUSDYRHOLD  
 Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

VEDLIKEHOLD  
 Det vises til årsmelding om tidligere års vedlikehold.

VAKTMESTER OG RENHOLD  
 Boligsameiet Dalsbergstien 6 B har avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper AS.

TV OG BREDBÅND  
 Boligsameiet Dalsbergstien 6 B har avtale med GlobalConnect AS for leveranse av fibernet.

Annen informasjon:

ANMELDELSE

4 bl. tegninger.

N.D.



### Ekspedisjons-Dokument

angående: Areen og innr. vrennklosetter

på matr.nr. 6 Dalsbergstien

inndevrt 7. august 1935.

Antestet: Ferdig utstempet 24/8-36

Oversendtes Oslo Helseråd

Oslo, den 2-8-1935.

GM/VW.

Ad: 6 Dalsbergstien, nr. 1079/35.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Dispensasjon fra bygningelovns § 104<sup>b</sup> for det innskrenkede kjøkken X bl. I anbefales på betingelse av at der mot sikringssele gjenpanelles.

Forevrig henholder man sig til reglene for innredning av W.C. rum, med unntagelse for § 7.

Oslo helseråd den 24. august 1935.

Efter beordning

*Arnt Linn*

1935. August 1. nr. 26-408 1935 ✓

*Med til innstilling  
Arnt 24/8. 35  
Munquius*

*H.M.*

*Samfundet  
Togring*



### Ekspedisjons-Dokument

angående *Samfundet's bygning nr. 2 i Løkketun. Bygt haptet nr. 4.*

på matr.-nr. *6 Dalsbergsgaten*

inndrevet *2 okt. 1931*

Attestert

Ferdig attestert *22/10.34*

*Overstuder. b. Brandstøper*

*Oslo den 24. okt. 1931*

*P. Brundtland*



Tilbakesendes herr Bygningsrådsform.

innmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Den nye trapperog og trapperomveg i 4. etasje utføres iild-  
fest (mur eller jernbetong).
2. Isgespåniger i, over eller ved siden av innvendig dør mot hoved-  
trappen i 4. etasje dekket med ildsikket glass.

Oslo Byrådsvesen den 6. oktober 1931.

Bygt datert 1931 ✓  
mottatt: 7-Okt 1931

*P. Brundtland*

*M. d. til innmelding  
Oslo 24.10.31  
Brundtland*

V.D.J. No. 251909

46  
1909

Expeditions-Dokument

angående *Sindsvulstige Forandringer: 1<sup>ste</sup> Klasse.*

paa Matr.-No. *16 Dalbergsgade*

Indleveret *16 januar 1909* Attestret *18<sup>de</sup> Februar 1909*

-----

Overens om for Bygningsselskabet og indtil-  
 her til Approbationen paa Færdigjælden af, at Bygningen  
 med henpaa forbeholdene som Løser og ikke til  
 Arbejdsmænd eller andet væsentligt Arbejde, i den ikke  
 har direkte Lys, og at hertil med forsynes med  
 en effektiv Ventilerings, da der skal anvendes  
 et Gudskeapparat uden Afbræk.

Tilrettet den 14<sup>de</sup> januar 1909  
 O. Nielsen Støttemænd

46  
09

Bevillingen paa af den gængsme Lov Allerb  
 affort

København den 19<sup>de</sup> januar 1909  
 J. Bygningsselskabet  
 H. H. H.



Handwritten notes in the top left corner, including the word "Sammelzettel" and "Expedition".

Handwritten number "639" inside a circular stamp.

Handwritten number "1" in the top right corner.

Expeditions-Dokument

Angewandt: *Industrielle Expeditions*  
prin. Matr.-No. *1. Palisadenbau*  
Influencer: *Dr. J. J. v. Alton*  
Fertig gestellt: *29/10 02*

*Querschnitt der ersten Industriekommision  
Kiel vom 14. Juni 1902  
von Luthar*

*Entwurf der ersten Industriekommision  
Kiel vom 14. Juni 1902*



*J. J. v. Alton*

*Luthar*

*Querschnitt der ersten Industriekommision  
Kiel vom 14. Juni 1902  
von Luthar*

*556*

*Kiel vom 14. Juni 1902  
von Luthar*

*Entwurf der ersten Industriekommision  
Kiel vom 14. Juni 1902*

*Kiel vom 14. Juni 1902*

*J. J. v. Alton*

*Luthar*



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Tordenskjoldsgate 3B - 017200

Ferdigattest  
(for enkelte etasjer)

Arbeidets art  
Innrøddning av bad 2. etasje.

Adressen Dalsbergstien 6.	Blad nr.	Lot 59/3238
------------------------------	----------	----------------

Opplyst av  
Fr. Thore Andersen,  
Wdm. Thranes gate 2,  
Oslo 1.

Ansvarlig  
Snikkerforordning Th. Eriksen,  
Dalsbergstien 6,  
Oslo 1.

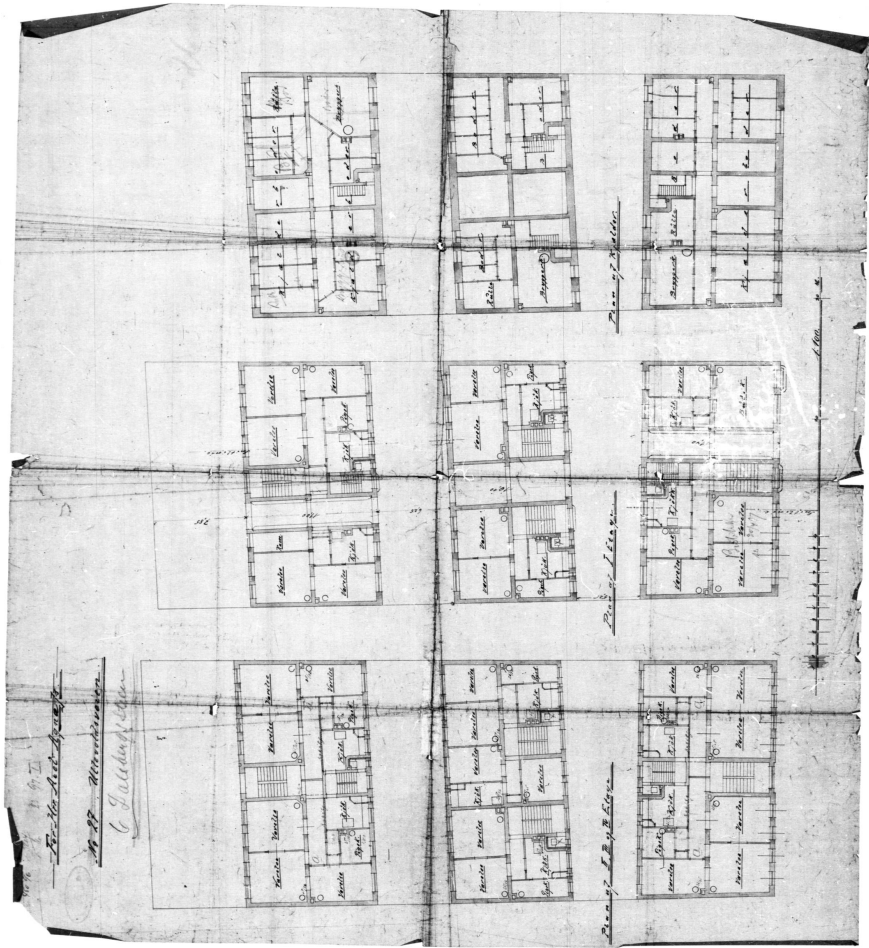
EX/88

Dato  
25. mars 1966.

Viktig  
Det meddeles at man ved slike besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke tar noe forbehold med hensyn til de bygningmessige forhold.

*MR.*  
Bygningsinspektør

Kaare Rogbo





Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

PIPE EKSPERTEN AS  
Postboks 2089  
1760 HALDEN

Saksnr: 201719302-4

Side 2 av 2

Marianne Walczyk - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder  
Kopi til:  
BOLIGSAMEIET DALSBERGSTIEN 6 B, c/o OBF AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO,  
[hm.fladby@gmail.com](mailto:hm.fladby@gmail.com)

Deres ref.: FRODE KIELLAND      Vår ref.: 201719302-4      Saksbeh.: Marianne Walczyk      Dato: 26.02.2018  
Oppgis alltid ved henvendelse      Arkivkode: 531

Byggeplass: DALSBERGSTIEN 6 B OG C      Eiendom: 217/512/0/0  
Tiltakshaver: BOLIGSAMEIET DALSBERGSTIEN 6 B      Adresse: c/o OBF AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO  
Søker: PIPE EKSPERTEN AS      Adresse: Postboks 2089, 1760 HALDEN  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus      Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Dalsbergstien 6 B og C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av eksisterende pipe, mottatt 13.02.2018.

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 vedlegg

Følgende illustrasjoner, kartutsnitt og flyfoto er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201719302			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Illustrasjon for innvendig rehabilitering	-	-	1/2
Flyfoto (viser pipenes plassering)	-	-	1/5
Kart	-	-	1/6

### 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  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.02.2018 av:



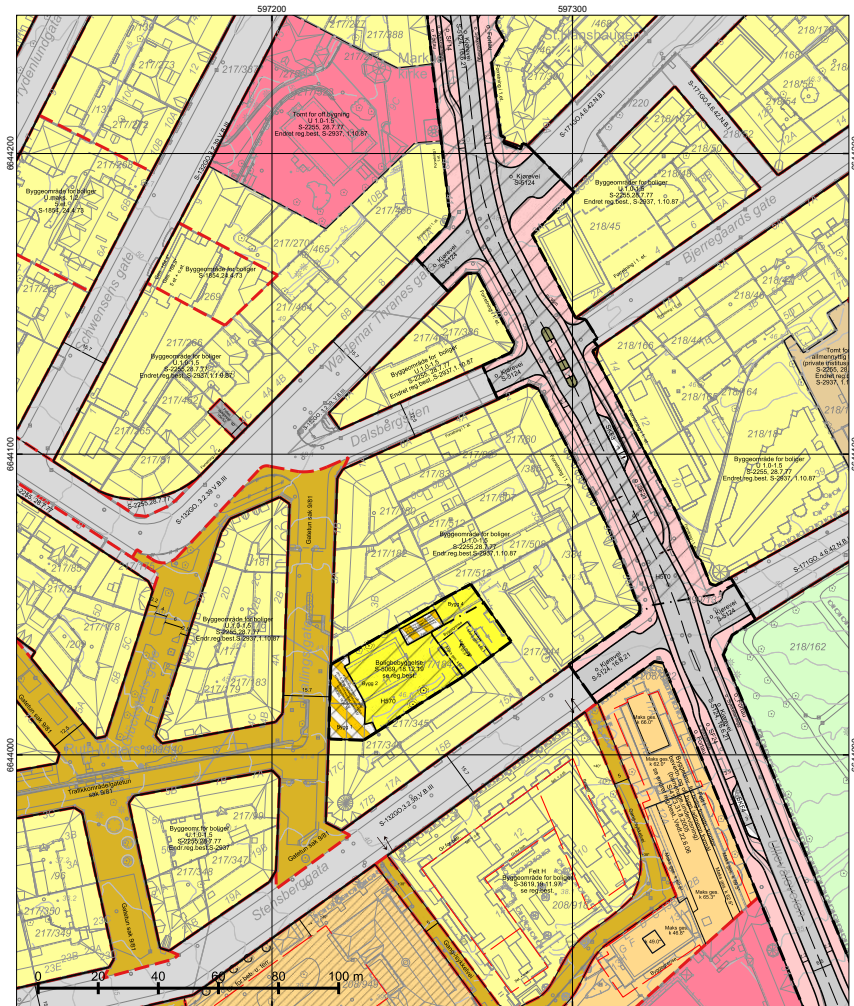
[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](http://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA



**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tiln. anlegg
- 149 - Offentlig/allmenntilg
- 160 - Offentlig bygning m.tiln.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 614 - Grav- og urnelund
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombintert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grantareal
- 2800 - Kombinerde formål for anlegg/traseer
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHersynSone
- RpAngittHersynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålagrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert maneretning

\*Regulert kotehøyde med Oslo lokal set høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 17.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 139783/ 86507730</p> <p>Adresse: DALSBERGSTIEN 6C</p> <p>Gnr/Bnr: 217/512</p>	<p>Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- - - - - Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ⊕ Spredt boligbebyggelse
- - - - - Bestemmelsesgrense
- · · · · Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandområder
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- - - - - H570 - Bevaring kulturmiljø
- - - - - H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- - - - - H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- - - - - H810\_2 - Krav om felles planlegging
- - - - - H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- - - - - H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)
- - - - - H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- - - - - H190 - Andre sikringssoner
- - - - - H310\_1 - Kvikkleire
- - - - - H310\_2 - Steinsprang
- - - - - H320\_1 - Stormflo
- - - - - H320\_2 - Elvefлом
- - - - - H390 - Deponi

 Oslo

Dato: 17.03.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 139783/86507730  
 Deres ref.: 40865/SONO@RMSNOP

**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.

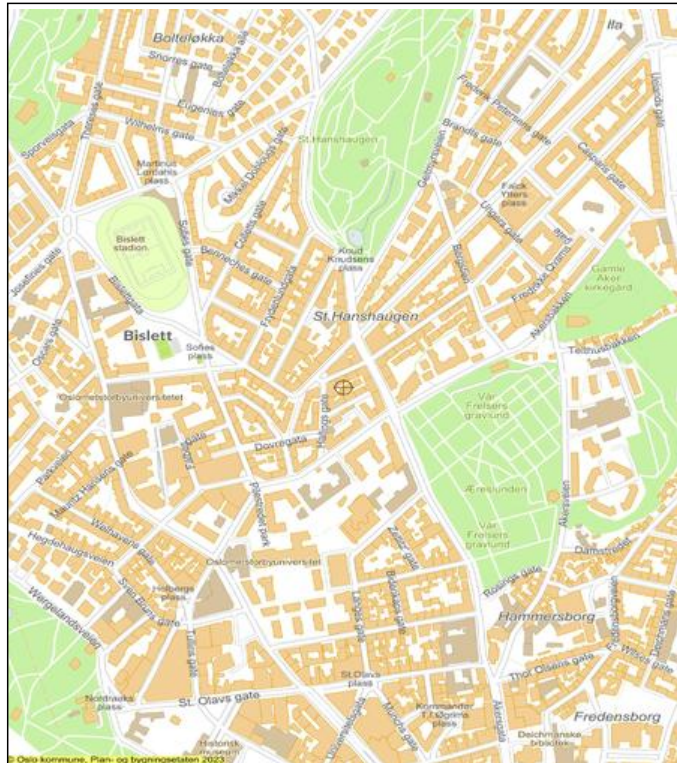
Se tegnforklaring på eget ark.



## Oversiktskart

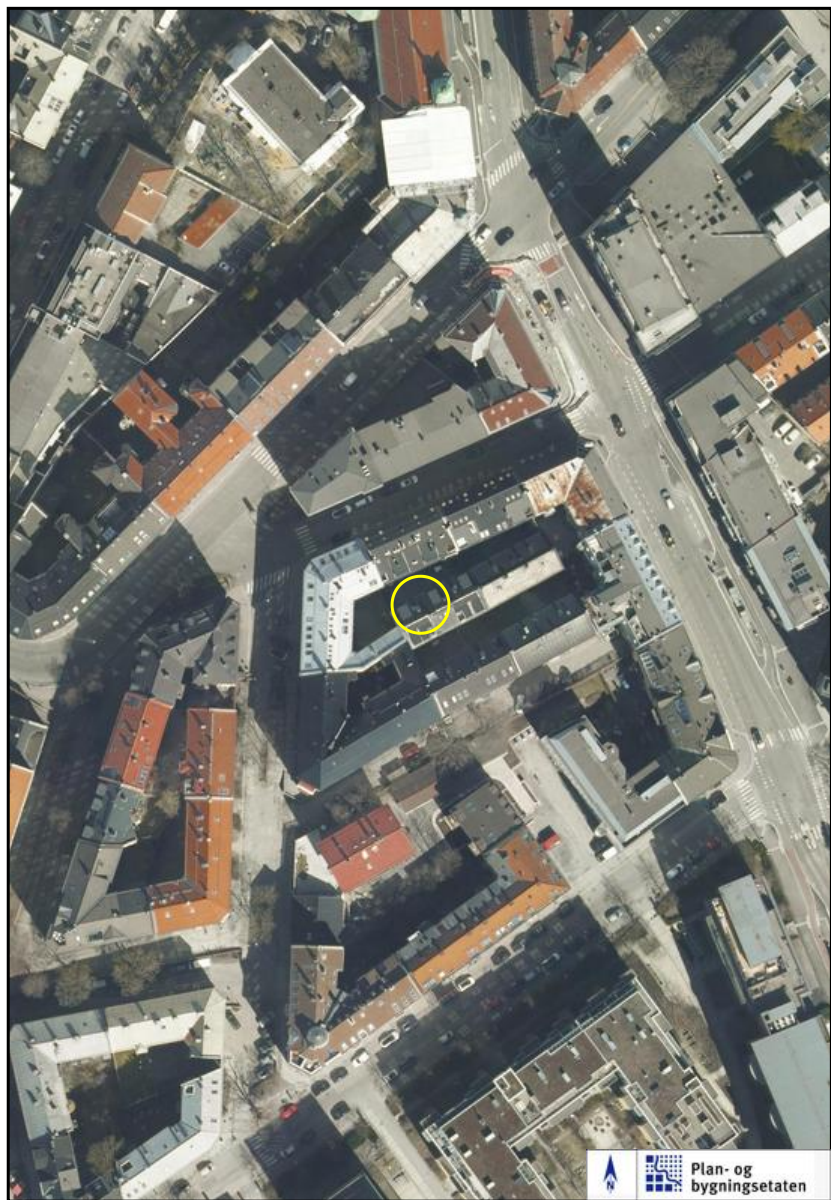
Adr.: Dalsbergstien 6 C  
Gnr bnr : 217 / 512

Bydel : ST.HANSHAUGEN  
Skolekrets (2020/2021): Møllergata



Dato: 17.03.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)







## KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

**Vedtaksdato:** 22.04.2009

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200411657](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.



## S-2255

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

**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, 1131284, 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, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V31095, 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:  
Vahits 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 begrensninglinjen 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/frområde 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 REGULERINGSBESTEMMELSER (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 bevaringssspørsmålet.*

*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 bevaringssspørsmålet alltid vurderes.*



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik St. Hanshaugen

**Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo**

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**[nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen](http://nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen)**

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.

**48022111**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/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: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**  
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**



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



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



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmedler 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 Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**  
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**  
Telefon: **915 08 880**  
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



**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 TEPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerens/ dekoeder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

## 6. GARDEROBESKAP

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

## **7. KJØKKENINNREDNING**

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

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

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

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER**

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Dalsbergstien 6C 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 512, snr 6 (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: \_\_\_\_\_

## 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: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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



