

Dalsbergstien 6A



Velkommen til

Dalsbergstien 6A



Salgsoppgaven produsert 14. februar 2025

St. Hanshaugen

Gjen.gående og romslig 4-roms (2R+2R hybel) i klassisk bygård | Mulighet for leieinntekt | God takhøyde, tregulv og rosett

Prisantydning	6 800 000,-
Omkostninger	171 350,-
Totalpris	6 971 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 242,-
BRA-i	82 kvm
Totalt BRA	86 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898
Megler	Silje Heggø
Telefon	901 33 890
E-post	s.heggo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Dalsbergstien 6A!

- En romslig og tiltalende 4-roms (2R+2R hybel) leilighet i en klassisk bygård med egen utleiedel. Enhetene deler felles inngangsparti, og begge leilighetene byr på åpen stue/kjøkken-løsning, et romslig soverom og et bad. Leiligheten har sjarmerende detaljer som vakre vinduer, originalt tregulv, peisovn og god takhøyde.

- Sentralt med gangavstand til restauranter, cafeer, matbutikker, parker og kollektivtransport. Leiligheten passer utmerket for deg som vil bo sentralt med nærhet til det meste!

- Kjellerbod på 4 m^2
- To kjøkken og to bad
- Mulighet for leieinntekter
- Gjennomgående og lys planløsning
- Generøs takhøyde og store vindusflater
- Varmtvann inkludert i fk. (Bad i utleiedel)
- Stukkatur, rosett, doble fløyelsdører og teglstein

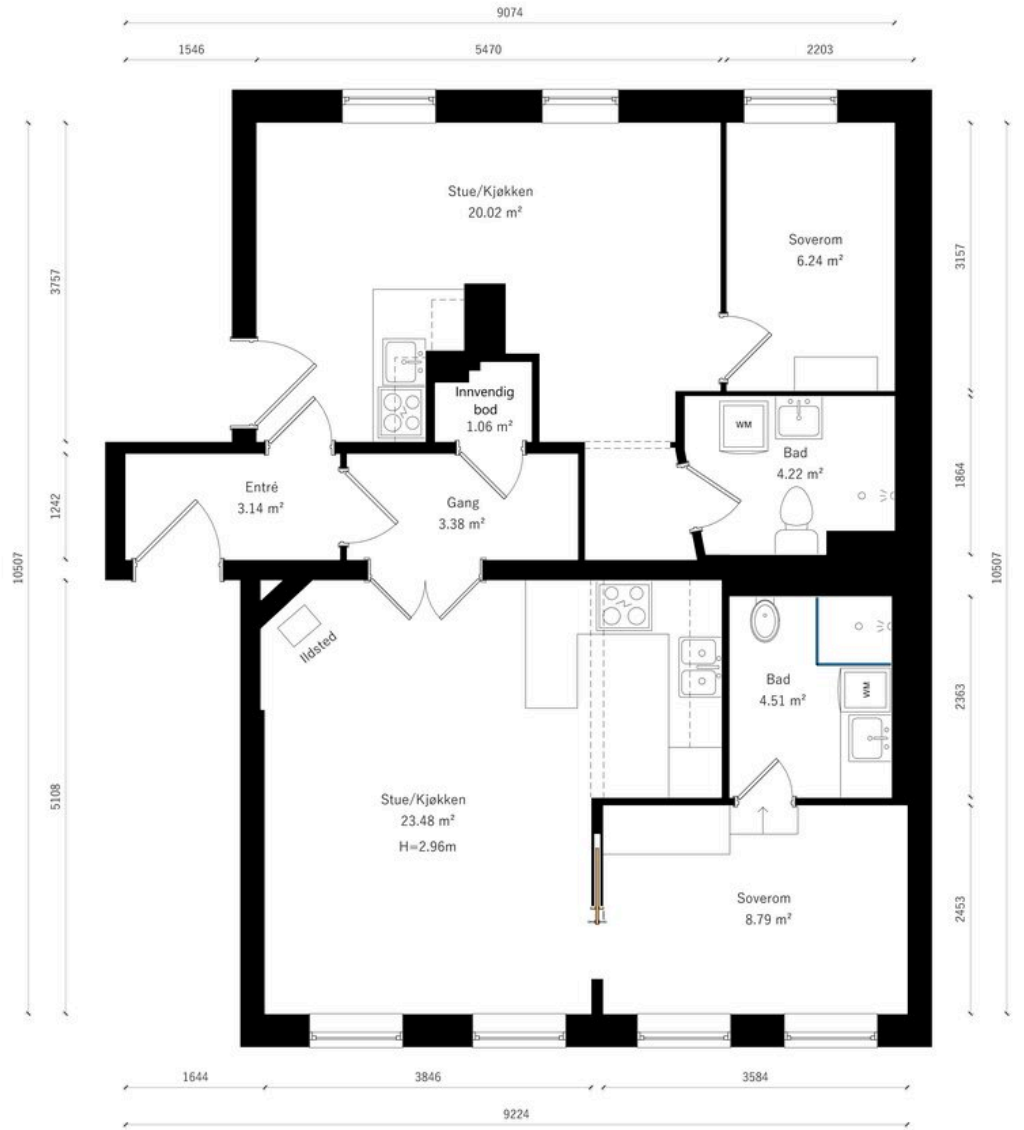
Arealer og innhold

BRA-i:	82 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	86 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 82 kvm.
Total BRA: 82 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.



Dalsbergstien 6

4.Etasje

Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

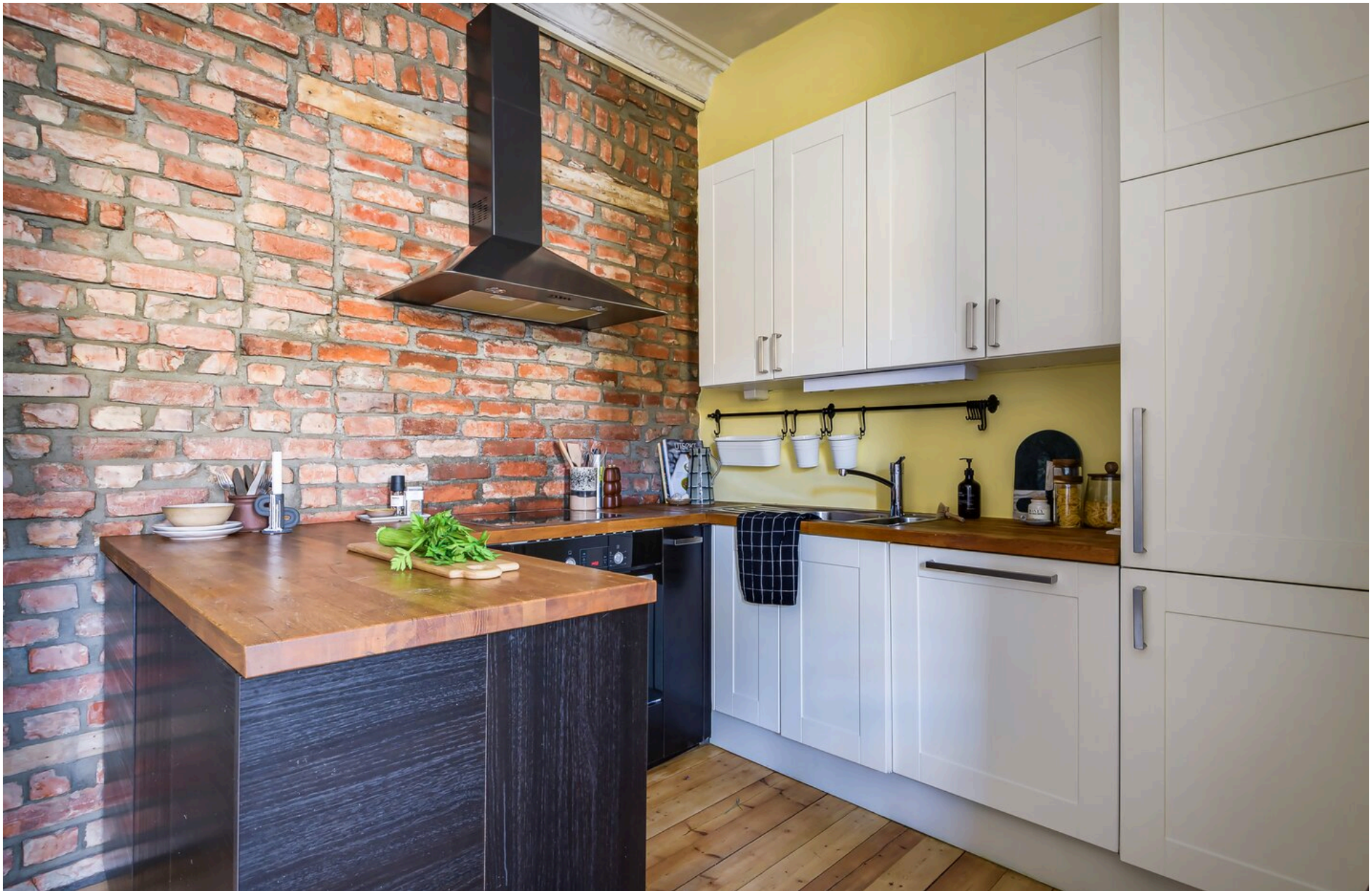












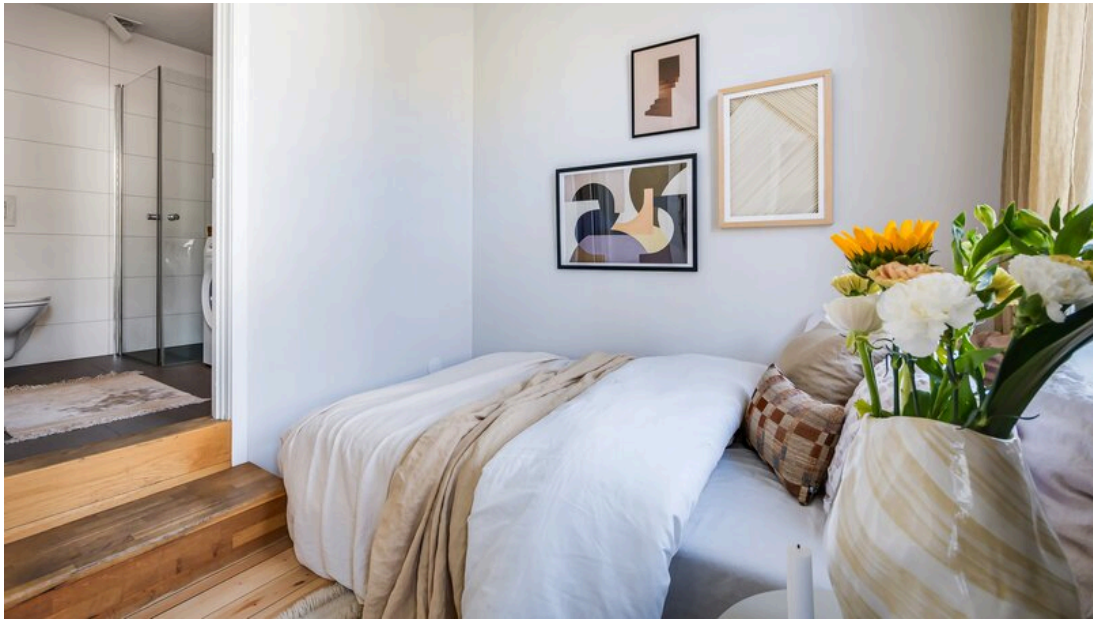










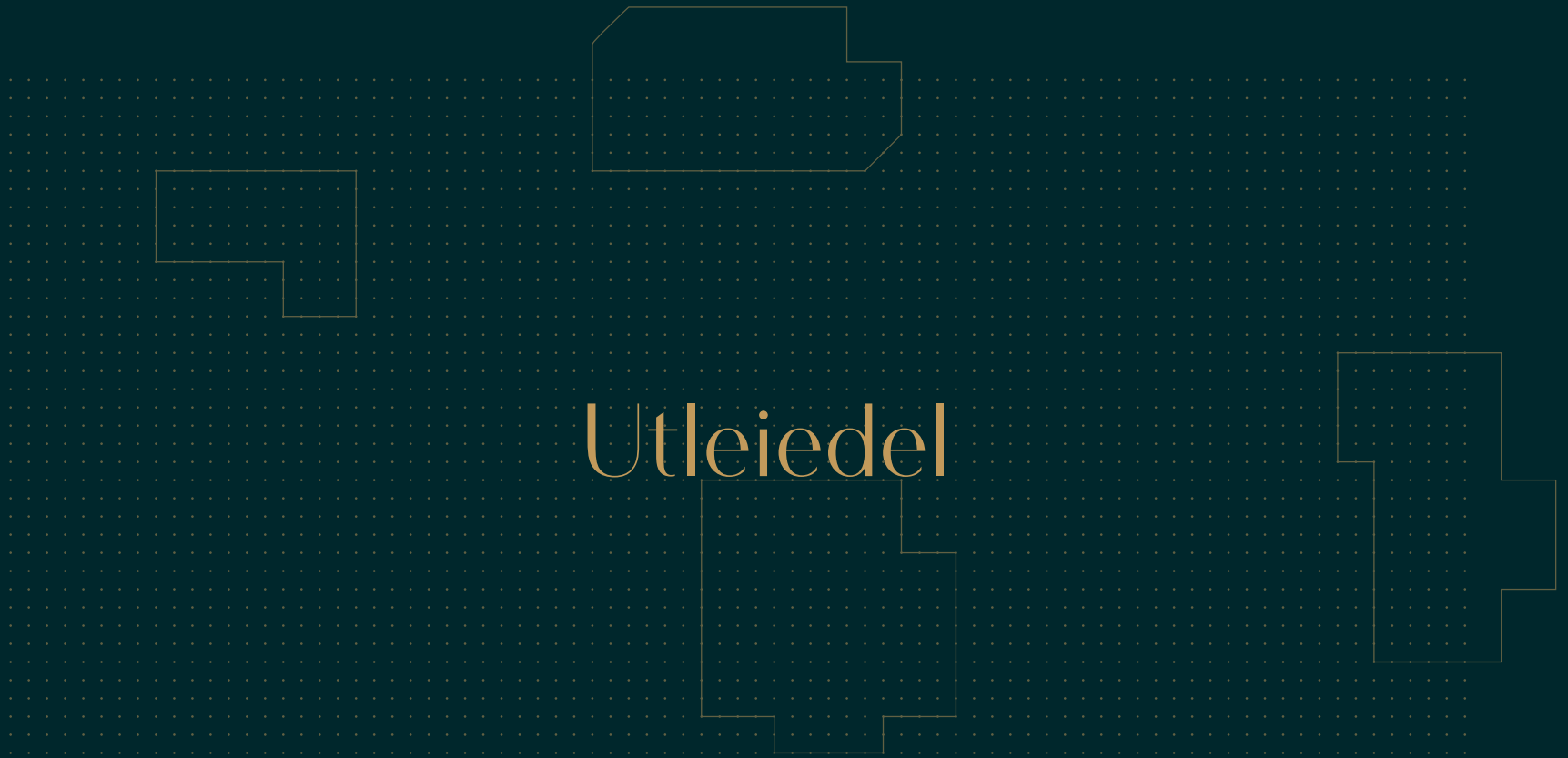



BOSCH


BOSCH






Utleiedel











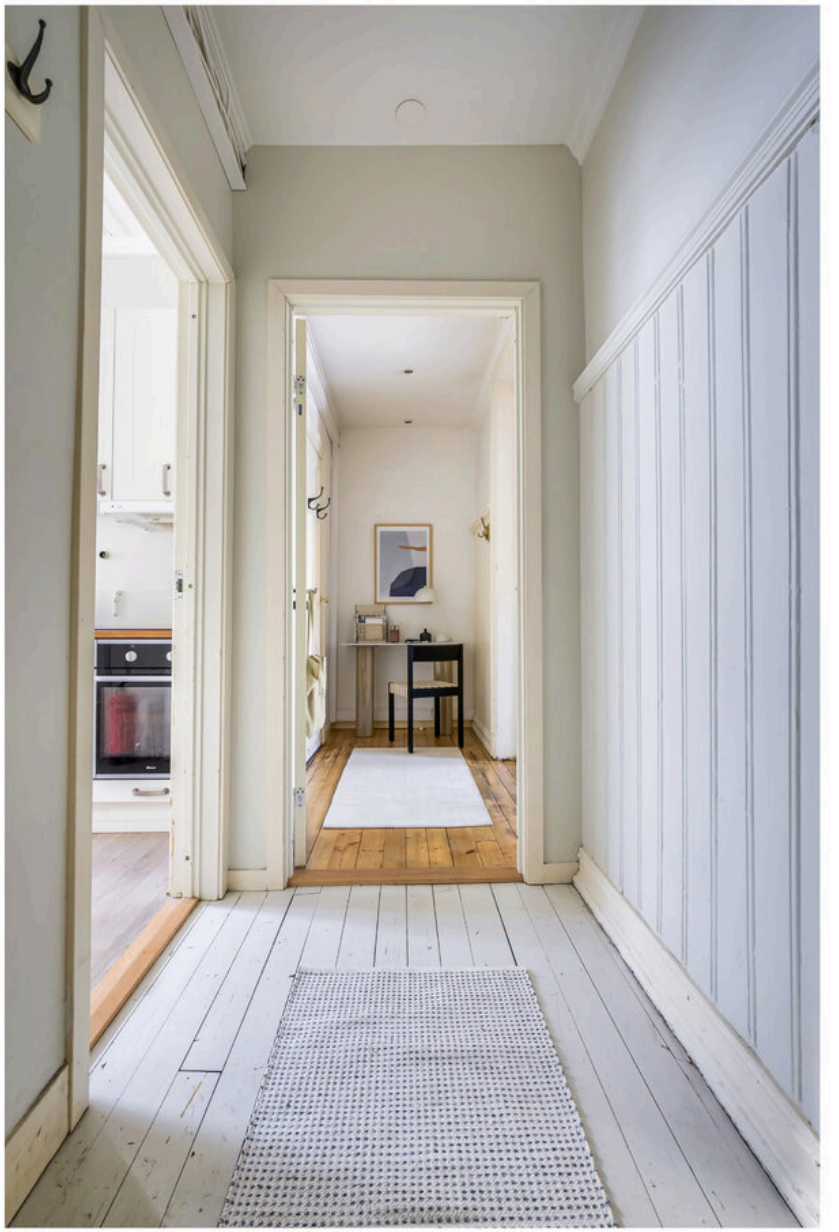







Från
Vit-/kulörtvätt
SpeedPerfect
EcoPerfect
Förtvätt
Lättstruket
Skölj/Centrifug
Urpumpning
Syntet
SpeedPerfect
EcoPerfect
Förtvätt
Mix
Fintvätt/
Siden
Ylle/
Supersnabb 15'






JUNGEL PIZZA
Sone
30

Informasjon

Dalsbergstien 6A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0012/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Dalsbergstien 6A, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 83, snr 9 i Oslo kommune

Selger
Olav Bye

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
170 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 971 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 984 050,- (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.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 86 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 82 kvm.
Total BRA: 82 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Kjellerbod er 3,7m² men avrundet opp til nærmeste hele tall 4m² (BRA-e).
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Soverommet mot bakgård er oppmålt til 6,2m² som er under dagens anbefalte størrelse for rom til varig opphold. "For boenhet anbefales et minste areal på 7m² for rom for varig opphold. Kilde: Byggteknisk forskrift (TEK10), § 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal."

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder,

Hoveddel: Entré, gang, stue/kjøkken, innvendig bod, bad og soverom.
Hybel: Stue/kjøkken, bad og soverom.

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

Standard

HOVEDDEL

Entré:
Innenfor inngangsdøren møtes man av en felles gang med inngang til både utleiedelen og hoveddelen. Videre innover ankommer du en egen entré med plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko. Entréen har lysmalte vegger, og gulvet er dekket med tregulv.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen har store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Stuen og kjøkkenet er integrert i en åpen og sosial løsning, noe som skaper et innbydende oppholdsrom. Den gode takhøyden bidrar til en luftig romfølelse. Stuen byr videre på klassiske detaljer som stukkatur, rosett, doble fløydører, teglstein og tregulv. I hjørnet av stuen står en flott peis som gir god varme på kalde høst- og vinterdager.

Kjøkken:
Moderne kjøkkenløsning med stilrene fronter, metallhåndtak og heltre benkeplate. Plassen er godt utnyttet, med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle-/fryseskap. Over stekesonen er det montert en ventilator med kullfilter. Varmtvannsberederen til hoveddelen er plassert på kjøkkenet.

Bad:
Romslig bad fra 2010 med opplegg for vaskemaskin. Badet har tidløse fliser og behagelig gulvvarme. Innredningen består av servant, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Rommet har naturlig avtrekk. Det opplyses at det er en felles avtrekkskanal for begge baderommene.

Soverom:
Lunt og hyggelig soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys. Veggene er malt i en lys og behagelig farge, og gulvet er dekket med tregulv.

Innvendig bod:
Det er tilgang til en praktisk innvendig bod fra entréen. Boden er et tidligere toalettrom, hvor varmtvannsberederen er plassert oppunder himlingen. Berederen er på 120 liter og fra 2022.

HYBEL
Flott utleiedel med inngang fra felles entré. Utleiedelen har en fin planløsning med åpen stue-/kjøkkenløsning, romslig soverom og flislagt bad.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med store vindusflater. Stuen og kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning. Veggene er malt i en lys og behagelig farge, og gulvet er dekket med laminat.

Kjøkken:
Pent kjøkken fra 2010 med hvite, profilerte fronter, metallhåndtak og heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøle-/fryseskap. Over stekesonen er det montert en ventilator med kullfilter.

Bad:
Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Gulvet har elektriske varmekabler. Badet er innredet med servant med skuffeseksjon, speil, dusjhjørne med forheng og gulvmontert toalett. Rommet har naturlig avtrekk. Det opplyses at det er en felles avtrekkskanal for begge baderommene. Baderommet er tilknyttet felles varmtvannsforsyning i bygningen.

Soverom:
Lunt og hyggelig soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Veggene er malt i en lys og behagelig farge, og gulvet er dekket med laminat.

Innvendig overflater:
- Gulvflater består av: Nyere laminat, tregulv under. Originale tregulv, nylig slipt. Fliser.
- Veggflater består av: Malte plater. Malt mur. Teglstein. Malt brystning.
- Himlinger består av: Pusshimling. Malte plater.

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
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel 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

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 1. september 2010
Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
- Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
- Polisenummer: SP366629
- Forsikret i: If skadeforsikring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Brødrene Larsen AS rørleggerfirma 2011 OneCo elektro AS 2011.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Thorgersen og Høgseth eller Oslo membranservice, 2011. Mangler dokumentasjon på dette.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei, nytt bad er bygget i eiers regi i 2011, men alle arbeider er utført av faglærte. Mangler dokumentasjon på dette. Eldre bad 2 er fra ukjent dato, antatt midten av 90-tallet. På dette badet er det
ikke utført arbeider, utover å flislegge på gulv og vegg.

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. Taket på bygget er skiftet ut i 2019 av Viking Entreprenør AS. Piper er rehabilitert med stålrør i opprinnelige piper, utført av Pipeeksperten ca. 2009.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Alle arbeider utført i selgers eiertid er utført av faglært, men selger har ikke kopi samsvarserklæring. Det har vært el-tilsyn på eiendommen 05.07.2021, som ble godkjent etter noen utbedringer. Selger har dokumentasjon på el-tilsynet og utbedringer.

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja, el-tilsyn er utført 05.07.2021 og godkjent etter noen utbedringer utført av Torpa El-installasjon AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Brødrene Larsen AS har gjort alle rørarbeider, ifm. nytt bad, kjøkken, oppvaskmaskinopplegg på hybel samt varmtvannsbereder ifm. hybelkjøkken.

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, ny intern rominndeling som lager et privat skille mellom hoveddel og hybel/utleiedel, et nytt tilleggsbad og kjøkken er bygget i regi av selger i 2011. Alle arbeider er utført innenfor samme branncelle og uten å bryte denne.

Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei, eiendommen har varmtvannsforsyning til eldre bad fra felles bereder i

kjeller. Øvrig varmtvann kommer fra egne beredere i leiligheten.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja, avtrekk på eldre bad har tidligere vært dårlig i følge meldinger fra tidligere leietakere noen år tilbake, men i senere år har dette ikke vært meldt som noe problem av leietakere. Antatt at trekken bedret seg ved at ventiler i vinduer er blitt åpnet, slik at det blir normal trekk inn og ut av avtrekk på 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 fellesarealer)
- Ja, sameiet har observert økt luftfuktighet i kjeller i 2024. Forholdet har vært inspisert av ekstern rådgiver, WSP Engineering høsten 2024 og er omtalt i årsrapporten for 2024. WSP anbefalte å forbedre ventilasjonen i kjeller.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei, det var et tilfelle av hussopp i etasjeskillet fra loft til 4 etasje i 2018-2019. Soppen ble oppdaget ved reparasjon av lekkasje fra takbalkong. Dette ble utbedret av Viking Entreprenør med bistand fra Mycoteam. NB: Dette var i motsatt ende av bygget, ikke i forbindelse med seksjon 9 og forholdene er løst og arbeidet avsluttet i 2019. Det er siden tegnet hussoppforsikring for hele gården.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja, sameiet har observert sprekker i murpuss i kjelleroppgang, som er undersøkt av WSP Engineering og omtalt i rapport fra dem høsten/vinter 2024. Sameiet gjør ikke noe med dette, men har det til observasjon iht. anbefaling fra WSP Engineering.

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.
- Ja, for 4-5 år siden opplevde leietaker noen insektdyr på gulvet i hybel, som gjorde at vi vurderte å sette ut feller. Insektene forsvart etter kort tid og har ikke vært observert siden.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja, rommene er en del av seksjonen, ikke separert ut som egen boligenhet. Inndelingen med låsbar dør er en intern, privat dør i samme bolig.

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Nei.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja, sameiet har vært i diskusjon med eier av seksjon 1 og 2 om formulering av brukstillatelsen for næringslokalet på venstre side i bygget, hvor eier av næringslokalet har søkt om brukstillatelse til pub, mens avtalen med sameiet er at dette skal være restaurant eller lignende. Antatt løst etter innsigelse som ble levert til Oslo kommune i 2024 og bekreftelse av næringseier om at dette ikke skal bli noe problem fremover. Saken er omtalt i årsrapporten for sameiet 2024.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Ja, fellesutgiftene antas å øke når sameiet inngår felles avtale om internettlinje

til alle boligenheter i gården. Ca. 500 kroner per måned. Eventuelle større vedlikeholdstiltak fremover kan medføre behov for økt husleie til sameiet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

AB Taksering & Eiendom AS v/Anders Jørgen Bryhn

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 13.02.2025.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Byggemåte:
Vinduer: Isolérglass i treramme fra 2004.

Følgende forhold er kommentert med TG3:

Utvendig > Inngangsdør mot baktrapp:
Stor slitasje. Fungerer ikke til sitt forventede bruk.
Tiltak: Utskifing må påregnes. Kostnadsestimat: 10.000-50.000.

Innvendig > Etasjeskille:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er varierende skjevheter i alle rom. Nivåforskjell mellom stue 2 og kjøkken 2 (mot gate).
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: 50.000-100.000.

Følgende forhold er kommentert med TG2:

Utvendig > Felles konstruksjoner:
Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg:
Ikke lekkasjestoppere. Ikke komfyrvakter.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Innvendig > Overflater:

Vareierende slitasjegrad. Stedvise sår, merker, riss/sprekker, glipper, ujevnheter o.l.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Kun 1 av 2 mulige synlige pipeløpssider er synlig.

Innvendig > Innvendige dører:
Svelling på baderomsdør. Én dør er skadet (sprekker). Originale dører er preget av generell elde.

Våtrom > Bad 2 (mot gate) > Overflater vegger og himling:
Tynne riss/glipper i overgangen mellom vegg- og himlingsflate.

Våtrom > Bad 2 (mot gate) > Sluk, membran og tettesjikt:
Manglende dokumentasjon.

Våtrom > Bad 2 (mot gate) > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Våtrom > Bad 2 (mot gate) > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Ventilasjonsprinsippet i baderommet er feil da det er tilknyttet samme avtrekkskanal som det andre baderommet.

Våtrom > Bad 1 (mot bakgård) > Overflater vegger og himling:
Ujevn utførelse, fremstår ikke fagmessig. Skruehull. Ujevn silikonering. Generell slitasje.

Våtrom > Bad 1 (mot bakgård) > Overflater gulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke tilfredstillende fall på gulvet for øvrig målt på tilfeldig valgte steder. Fall = 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Våtrom > Bad 1 (mot bakgård) > Sluk, membran og tettesjikt:
Ingen dokumentasjon for sluk og membranarbeider. Uvanlig/ukjent løsning i sluk. Plastring ligger usentrisk over sluk, årsak ukjent.

Våtrom > Bad 1 (mot bakgård) > Sanitærutstyr og innredning:
Det er lagt en stenplate under toalettet, ansees som en ikke fagmessig utførelse. Årsak opplyses å være mht. fallforhold.

Våtrom > Bad 1 (mot bakgård) > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Ventilasjonsprinsippet i baderommet er feil da det er tilknyttet samme avtrekkskanal som det andre baderommet.

Våtrom > Bad 1 (mot bakgård) > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel i dusj.

Kjøkken 1 (mot bakgård) > Overflater og innredning:
Generell bruksslitasje med stedvise sår/merker.

Kjøkken 1 (mot bakgård) > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken 2 > Overflater og innredning:
Noe skjevheter i innredning og benkeplater.

Kjøkken 2 > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Spesialrom > Tidligere toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Manglende ventilasjon i rommet. Uferdige arbeider.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Manglende dokumentasjon for begge typer røropplegg (eldre og nyere). Hovedstoppekran er i felles kjeller, gis TG2 automatisk. Dryppmerker på innsiden av lokket til fordelerskapet, tyder på enten kondensdrypp eller utette rørkoblinger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - på toalettrom:
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det utføres en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Lovlighet,
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed uansett fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er ukjent for takstmann om det er brutt brannceller i forbindelse med bygging av ekstra våtrom/ombygging.

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

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseier skal uten opphold gi skriftlig melding til styret ved enhver overdragelse eller utleie av seksjonen med opplysning om hvem som er ny eier eller leietaker. Dette gjelder også ved utlån eller korttidsutleie.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale 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 oppvarming med panelovner og varmekabler på begge baderom.
Vedfyring i stuen.
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det er luftespalter i vinduer.

Informasjon om strømforbruk

Varmtvann fra felles bereder i kjeller faktureres særskilt i tillegg til husleie (gjelder kun ett bad i utleiedel, øvrig varmtvann går på egen bereder i seksjonen).

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 242,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 24.01.25 utgjør kr. 4.242 ,- pr md.

Herav:
- Varmtvann: 166,-
- Felleskostnader: 1.575,-
- Felleskostn areal: 1.380,-
- Felleskostn bolig: 570,-
- Felleskostn lik: 551,-

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Varmtvann fra felles bereder i kjeller faktureres særskilt i tillegg til husleie (gjelder kun ett bad i utleiedel, øvrig varmtvann går på egen bereder i seksjonen).

Det opplyses fra styret at,
- Det er planlagt utbedring av stikkledning for hoved avløp fra gården til kommunalt rør ila. 2025, med en antatt kostnad på ca. 300.000 kroner.
- Det foreligger årsmøtevedtak om å tegne felles abonnement for internett som antas å øke fellesutgiftene med ca. 500 kroner per måned ila. 2025.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 1 774,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

I følge Oslo kommune er boligen ilagt eiendomsskatt på kr. 1.774,- for 2025.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 915 675,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 662 698,- 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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det er tilgang til å tegne eget abonnement med Global Connect fiberinternett, men ikke inkludert.

Det foreligger årsmøtevedtak om å tegne felles abonnement for internett som antas å øke fellesutgiftene med ca. 500 kroner per måned ila. 2025.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Dalsbergstien 6 A, orgnr. 991882928

Om sameiet

Sameiet består av 13 seksjoner.
Boligsameiet Dalsbergstien 6 A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991882928.

Budsjett 2025:
Sameiets rådgiver i Obos har utarbeidet et budsjettforslag, basert på erfaring fra tidligere år, og Obos forventning om prisendringer i 2025.
Følgende poster er endret fra tidligere år:
- Styret forventer å opp mot 50.000 kroner til å etablere bedre ventilasjon i kjeller, etter anbefaling fra fagkyndig rådgiver.
- Styret tar høyde for å bruke opptil 50.000 kroner på juridisk rådgivning ifm. potensielle endringer av vedtekter og oppfølging av bruksendring i næringslokale.
- Budsjettet inkluderer kr. 85.000 til styreutgifter, som går opp med valg av profesjonell, ekstern styreleder.

Budsjettet inkluderer ikke økte utgifter til en eventuell etablering av felles internettlinje. Dersom dette blir vedtatt, vil denne kostnaden bli belastet som et nytt tillegg på faktureringen av fellesutgifter for de berørte seksjonene.

Årsmøtet vedtar budsjettforslaget som vedlagt saken, hvor inntekter budsjetteres til kr. 751.000, driftskostnader til kr. 668.000, finanskostnader kr. 145.000 og et negativt resultat på kr. 62.000 samt nedbetaling av gjeld på kr. 60.000, som gir en likviditetsreduksjon på kr. 122.000 for året 2025.

Styrets arbeid i 2024:
ØKONOMI:
Sameiet har god økonomi og likviditet. Per årsmøteinnkallingen har sameiet over 500.000 kroner på brukskonto, som er midler bygget opp over tid ved å holde forbruk og utgifter lave. Dette gir sikkerhet for uforutsette utgifter og rom for å

håndtere nødvendige vedlikeholdsutgifter.

EL-TILSYN:
Sameiet har gjennomgått el-tilsyn i 2024 og fulgt opp de pålegg som ble gitt, herunder etablere formelle HMS-rutiner.

VARMTVANN:
Feilsøking knyttet til felles varmtvannsberedere for seksjonene 6, 7, 8 og 9 og bytte av varmtvannbereder. Det ble vinter 2023 og 2024 meldt om lav temperatur på varmtvann fra boligene som er tilknyttet felles anlegg for dette. Styret engasjerte rørlegger, som feilsøkte i flere omganger. Årsaken til problemene ble funnet ved en lekkasje i sikkerhetsventil for varmtvannbereder i næringslokalet i seksjon 3, som igjen var koblet på felles bereder fra kjeller, og som trolig har overbelastet den svært gamle berederen. Næringslokalene har ikke anledning til å benytte felles varmtvannsanlegg etter sameiets vedtekter. Problemet er løst ved bytte av bereder. Byttet bekostes av de påkoblede enhetene. Styret følger opp saken overfor seksjon 3 med krav om tilbakebetaling for de utgifter den ulovlige påkoblingen har medført.

VEDLIKEHOLD AV BYGGET:
Styret har engasjert WSP Engineering for tilstandsvurdering av bygningsmassen, med spesielt blikk på fasadens tilstand, vinduer og fuktighet i kjeller. Rapporten avdekket ingen akutte eller urovekkende forhold, men viser til et behov for å utbedre ventilasjon i kjeller og gir noen anbefalinger for fremtidig vedlikehold. Rapporten brukes til oppdatering av langsiktig vedlikeholdsplan, som blir en oppgave for det nye styret fra 2025. I tillegg til langsiktig vedlikehold, forventer styret at rehabilitering av hovedavløpsrør fra gården ut til kommunalt nett vil være et nødvendig tiltak på kort sikt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: OBOS01-98207817325
Type: Annuitetslån
Restsaldo: 1.655.008,-
Restløpetid: 14 år 10 md.
Terminer pr år: 12
Flytende rente: 8,25% (pr. 24.01.25)

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2025.

Fellesformue
Kr 43 349,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 130 101,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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 ingen begrensninger for husdyr i sameiets vedtekter eller husordensregler.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP366629.8

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 343 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på St. Hanshaugen med nærhet til alt du trenger av fasiliteter og servicetilbud.

St. Hanshaugen byr på hyggelige restauranter, caféer, barer og nisjebutikker som bl.a. Smalhans, Åpent Bakeri, Kaffebrenneriet, Java, Gutta på Haugen og Røtter, for å nevne noe.

Like i nærheten finner du også et lite nærsenter med bl.a. Rema 1000, Fresh Fitness, apotek, frisør og renseri. Litt lengre ned i gaten finner du Kiellands Hus som bl.a. har Vinmonopol og Coop Mega.

Det er kort vei til Bislett og Bogstadveien/Hegdehaugsveien. Bogstadveien med dens sidegater byr også på et bredt utvalg av restauranter, caféer og butikker.

Flere skoler og universiteter i gangavstand, som OsloMet, Westerdals, Arkitektur- og Design høgskolen, Universitetet og Handelshøyskolen BI.

Området kan også by på flotte trenings- og rekreasjonsmuligheter med flere treningssentre, flotte turveier langs Akerselva og grønne lunger som St. Hanshaugen.

Området er et av byens knutepunkter for kollektiv trafikk med bussrute 21, 33 og 37. I andre enden av Dalsbergstien er det trikkeholdeplass hvor du kan hoppe på trikk nr. 17 og 18

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 9/5-1898. 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:
- Innredning av bad i tredje og fjerde etasje, datert 19.03.1993.

Opprinnelig planløsning er ombygget og avviker fra godkjente byggetegninger. Det er etablert en hybel i i seksjonen med låsbar inngangsdør fra hoveddel. Det er revet og satt opp vegger for nye rominndelinger. Det er etablert et bad med sluk i deler av et opprinnelig soverom. Fra entréen var det opprinnelig et toalettrom som er omgjort til en innvendig boden.

Selger opplyser i sitt egenerklæringsskjema at det nye badet er bygget i eiers regi i 2011, og at alle arbeider er utført av faglærte, men at det mangler dokumentasjon på dette. Det andre badet foreligger det ferdigattest for datert 1993.

Megler kan ikke finne en søknad på inngrepet eller godkjennelse/ferdigattest hos Oslo kommune. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller sameiet. Det er ukjent om det er brutt brannceller i forbindelse med bygging av ekstra våtrom/ombygging. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse.

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

Pågående byggesaker i området:

Bjerregaards gate 2 A-B - 4 - Waldemar Thranes gate 3 A-E - Oppføring av to tilbygg og riving av deler av bygning - Tidligere adresse: Bjerregaards gate 2 - Saksnummer: 201800794
Mottatt sak: 24.01.2018

Status: Mottatt søknad om endring
Det er gitt rammetillatelse til oppføring av to påbygg på det lave bygningsvolumet til bygningen, ett mot Bjerregaards gate (bygg B) og ett mot Waldemar Thranes gate (bygg A). Påbygget mot Bjerregaards gate har tre etasjer og påbygget mot Waldemar Thranes gate har fire etasjer samt takterrasse.

Stensberggata 11 - Bruksendring av eksisterende garasjebygg til vinbar - Saksnummer: 202307233
Mottatt sak: 30.04.2023
Status: Rammetillatelse gitt
Det er søkt om bruksendring fra garasje til servering av den eksisterende stallbygningen. Det gjøres også enkelte fasadeendringer i forbindelse med bruksendringen.

Waldemar Thranes gate 10 A - Ullevålsveien 41 - 43 - Riving av takkonstruksjon/loft - Rehabilitering av etasjeskiller - Saksnummer: 202455743
Mottatt sak: 02.05.2024
Status: Tillatelse gitt
Søknaden gjelder riving av loftsetasjen og rehabilitering av brannskader i bygård i fire etasjer + loft, i Waldemar Thranes gate 10 A/Ullevålsveien 41 og 43, i bydel St.Hanshaugen. Det er hele loftsetasjen som må rives pga. omfattende skader. Underliggende etasjeskiller mot 4.etasje åpnes opp, det samme gjelder begrensete områder i gulvet mot 3. og 2. etasje.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/83/9:

25.11.1921 - Dokumentnr: 900716 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:83
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1991 - Dokumentnr: 20772 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:83 Snr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1991 - Dokumentnr: 20772 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:512 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:512 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:512 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:512 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:512 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:512 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:512 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:512 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:512 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:512 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:512 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:512 Snr:12
Bestemmelse om adkomstrett for reperasjoner og vedlikehold av bygning.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Bygningsråd.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:83 Snr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1992 - Dokumentnr: 54147 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:
Snr: 4
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 516/700
Ny seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/700
EIENDOMMEN ER OPPDELT I TILS. 9 SEKSJONER

25.11.2005 - Dokumentnr: 80933 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/883

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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 egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
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. 24 808,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 145 398,- 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. 3 625,-.

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 16. februar 2025

Megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Dalsbergstien 6A

Dalsbergstien 6A

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 392 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

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

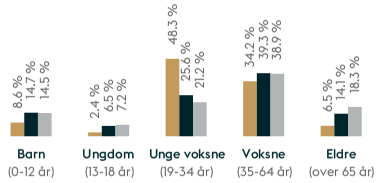
Offentlig transport

St. Hanshaugen	Linje FB5A, FB5B, 21, 37	2 min 0.1 km
Dalsbergstien	Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 4 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Oslo katedralskole	3 min
Lille bislett	4 min
SATS Bislett	6 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	7 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD
Dalsbergstien 6A, 0170 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 83, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 07.02.2025 **Rapportdato:** 13.02.2025 **Oppdragsnr.:** 18333-1980 **Referansenummer:** WR9538

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no
934 37 861

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dalsbergstien 6A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 83
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon i klassisk bygård fra 1898. Sentralt beliggende på St.Hanshaugen i veletablert område bestående hovedsaklig av gamle bygårder og blokkbebyggelse. Det er forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i umiddelbar nærhet. St.Hanshaugen parkområde er et par minutters gange unna. Det er gangavstand til både Bogstadveien, Hegdehaugsveien, Grünerløkka og Bislett.

Leiligheten er bruksslitt og det må påregnes oppussing og utbedringer. Den har en ombygget planløsning med bl.a. to baderom og to kjøkken. Det er gjennomgående planløsning med lys inn fra to sider. Leiligheten vender mot gate og bakgård.

Adkomst til felles trappegang inn fra fortau mot gate. Sameiet har også et felles portrom inn fra fortauet.

Utsikt til området rundt med gate, bebyggelse og bakgård.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.242,– pr. md.
Herav:
Varmtvann 166,-
Felleskostnader 1.575,-
Felleskostn areal 1.380,-
Felleskostn bolig 570,-
Felleskostn lik 551,-

Opparbeidet og skjermet bakgård med adkomst via felles portrom.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Sameiet består av 13 seksjoner fordelt på bolig og næringsseksjoner.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: St.Hanshaugen
Grunnkrets: St.Hanshaugen rode 1
Valgkrets: Oslo katedralskole
Skolekrets: Møllergata

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

- Det foreligger ikke tegninger

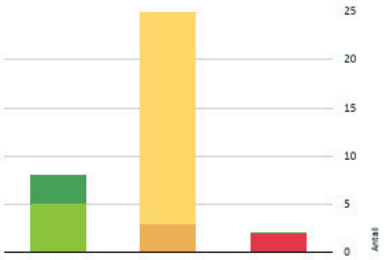
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed uansett fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er ukjent for takstmann om det er brutt brannceller i forbindelse med bygging av ekstra våtrom/ombygging.

Dalsbergstien 6A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 83
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

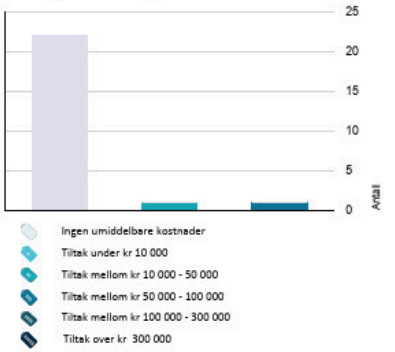
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i
kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.
Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.
MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Inngangsdør mot baktrapp** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Felles konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 4.etasje, leilighet > Bad 2 (mot gate) > Overflater vegger og himling** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4.etasje, leilighet > Bad 2 (mot gate) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4.etasje, leilighet > Bad 2 (mot gate) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4.etasje, leilighet > Bad 2 (mot gate) > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4.etasje, leilighet > Bad 1 (mot bakgård) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4.etasje, leilighet > Bad 1 (mot bakgård) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4.etasje, leilighet > Bad 1 (mot bakgård) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4.etasje, leilighet > Bad 1 (mot bakgård) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4.etasje, leilighet > Bad 1 (mot bakgård) > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4.etasje, leilighet > Bad 1 (mot bakgård) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 4.etasje, leilighet > Kjøkken 1 (mot bakgård) > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4.etasje, leilighet > Kjøkken 1 (mot bakgård) > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > 4.etasje, leilighet > Kjøkken 2 > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4.etasje, leilighet > Kjøkken 2 > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 4.etasje, leilighet > Tidligere toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - på toalettrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Dalsbergstien 6A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 83
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

Byggeår
1898

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Godkjent dato: 03.12.1896
Igangsatt dato: -
Tatt i bruk dato: 09.05.1898
Kilde: Kartverket

Vedlikehold
Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Styrets arbeid i 2024 (kun utdrag):
VEDLIKEHOLD AV BYGGET: Styret har overført vesentlig vedlikeholdshistorikk fra tidligere excel-oversikt til vedlikeholdsportal i styrerommet (Obos-tjenesten for styrearbeid). Styret har behandlet enkelte konkrete vedlikeholdssaker og sett behov for å få hjelp med noen konkrete saker. Styret har engasjert WSP Engineering for tilstandsvurdering av bygningsmassen, med spesielt blikk på fasadens tilstand, vinduer og fuktighet i kjeller. Rapporten avdekket ingen akutte eller urovekkende forhold, men viser til et behov for å utbedre ventilasjon i kjeller og gir noen anbefalinger for fremtidig vedlikehold. Rapporten brukes til oppdatering av langsiktig vedlikeholdsplan, som blir en oppgave for det nye styret fra 2025. I tillegg til langsiktig vedlikehold, forventer styret at rehabilitering av hovedavløpsrør fra gården ut til kommunalt nett vil være et nødvendig tiltak på kort sikt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolérglass i trerramme datert 04.03.03 gis TG1.
Malingsavskalling i vindusbrett i vinduene blir slipt ned, spærklet og malt, forutsettes utført på en tilfredstillende måte for å oppnå TG1.

Årstall: 2004



Vindustype



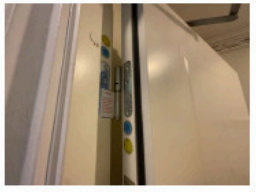
Vindusbrett med slik slitasje blir utbedret etter takstbefaring og forutsettes for TG1.

TG 1 Inngangsdør

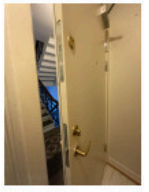
Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.

MERK: Kun nøkkel til nederste lås medfølger.

Tilstandsrapport



Inngangsdør



Inngangsdør

TG 3 Inngangsdør mot baktrapp

Original dør i treverk. Ingen tilfredstillende låsemekanisme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stor slitasje. Fungerer ikke til sitt forventede bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftng må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dør til baktrapp.



Dør til baktrapp.

TG 2 Felles konstruksjoner

Gjelder felles konstruksjoner ihht. NS3600. Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av: Nyere laminat, tregulv under. Originale tregulv, nylig slipt. Fliser.

Veggflater består av: Malte plater. Malt mur. Teglstein. Malt brystning.

Himlinger består av: Pusshimling. Malte plater.

Dalsbergstien 6A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 83
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Det er varierende alder, type overflater og slitasjegrad.

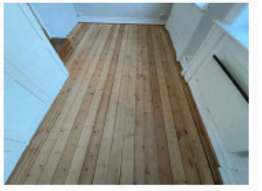
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende slitasjegrad. Stedvise sår, merker, riss/sprekker, glipper, ujevnheter o.l.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes oppussing av varierende grad avhengig av hvilket rom og overflate som vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



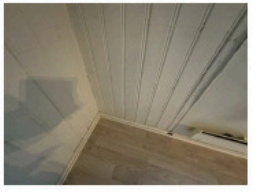
Tregulv



Pusshimling og stukkatur.



Overflater



Overflater

TG 3 Etasjeskille

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.

Glipper i listverk: Ja
Nivåforskjeller gulv i rom: Ja

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE 1 OG KJØKKEN 1

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 11 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 53 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er varierende skjevheter i alle rom. Nivåforskjell mellom stue 2 og kjøkken 2 (mot gate).

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted: Peisovn
Type pipeløp: Opprinnelig en murt pipe. Det opplyses at sameiet har utført piperehabilitering i regi av sameiet. Dokumentasjon er ikke sett av takstmann.
Ikke brennbar plate på gulv: Ja
Synlige sider av pipeløp: 1 av 2 (avvik)
Avstand til brennbart materiale: Tilfredstillende
Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kun 1 av 2 mulige synlige pipeløpssider er synlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag en kontroll av pipeløp og ildsted utført av Brann- og Redningsetaten i Oslo kommune mht. sikkerhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ildsted



Pipeløp er ikke synlig fra andre sider enn i stue.

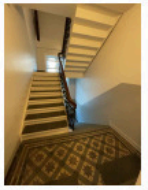
Innvendige trapper

Originale trapper i fellesgang. Noen løse fliser i trapperepos.

Dalsbergstien 6A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 83
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Felles trappegang.

TG 2 Innvendige dører

Det er slagdører av varierende type, alder og kvalitet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svelling på baderomsdør. Én dør er skadet (sprekker). Originale dører er preget av generell elde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utskifting av flere innerdører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (MOT GATE)

Generell

Baderommet ble oppusset i 2010 i regi av dagens eier.

Eier opplyser at dokumentasjon er tilgjengelig.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i N53600:2018 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Årstall: 2010



Baderom



Baderom 2

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (MOT GATE)

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tynne riss/glipper i overgangen mellom vegg- og himlingsflate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig. Det anbefales å akrylere over riss/glipper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (MOT GATE)

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 31 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≥ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Evt. membranoppkant er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er fall på gulvet for øvrig målt på tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

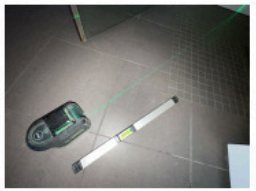
Årstall: 2010



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.





Fallforhold målt i retning sluk.

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (MOT GATE)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Dalsbergstien 6A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 83
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Synlig dukmembran under klemring i sluk. Membran på vegger og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk



Overgang ved dørterskel.

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (MOT GATE)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett. Servant med blandebatteri oppå heltre benkeplate.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å lage en drensspalte med mindre rørlegger har etablert en skjult løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Veggmontert toalett.



Ikke synlig drensspalte.



Servant



Dusj

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (MOT GATE)

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk i baderommet. Det opplyses å være felles avtrekkskanal for begge baderommene, ansees som ikke fagmessig utførelse/prinsipp.

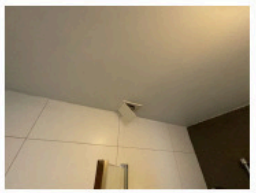
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilasjonsprinsippet i baderommet er feil da det er tilknyttet samme avtrekkskanal som det andre baderommet.

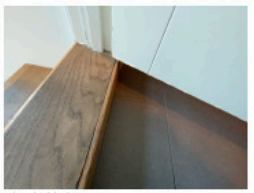
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilasjonsforholdet må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lufteluke



Luftespalte under dørbladet.

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 2 (MOT GATE)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg på soverommet til høyre for baderomsdøren, uten å påvise unormale forhold der. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader ihht. NS 3600.

Dalsbergstien 6A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 83
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode gir ingen unormale utslag.

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 (MOT BAKGÅRD)

Generell

Det opplyses at baderommet ble oppusset før år 2000. Nærmere tidspunkt er ikke kjent.

Ingen tilfredstillende membranløsninger kan konstateres.

Ingen dokumentasjon for utførte arbeider er tilgjengelig. Noen arbeider fremstår som ikke fagmessig utførelse. Det var ikke lys på baderommet på befaringsdagen.

Basert på manglende dokumentasjon, slitasjegrader og utførelse må det påregnes totaloppussing av baderommet inkludert sluk, røropplegg, elektrisk og ventilasjon.



Baderom 1



Baderom 1

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 (MOT BAKGÅRD)

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ujevn utførelse, fremstår ikke fagmessig. Skruehull. Ujevn silikonering. Generell slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Dusjhjørnet



Ikke fagmessig utførelse.

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 (MOT BAKGÅRD)

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 22 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke tilfredstillende fall på gulvet for øvrig målt på tilfeldig valgte steder.
Fall ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Oppussing må påregnes.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dalsbergstien 6A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 83
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 (MOT BAKGÅRD)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde utslag langs sokkel i dusj.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

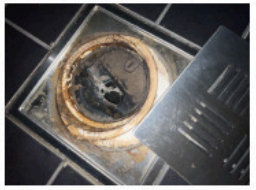
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen dokumentasjon for sluk og membranarbeider.
Uvanlig/ukjent løsning i sluk. Plastring ligger usentrisk over sluk, årsak ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing må påregnes. Utskifting av sluk og membraner må påregnes.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk



Overgang ved dørterskel.

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 (MOT BAKGÅRD)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Toalett. Dusjhjørne med dusjarmatur. Servant med blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lagt en stenplate under toalettet, ansees som en ikke fagmessig utførelse. Årsak opplyses å være mht. fallforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utskifting av sanitærutstyr med tilhørende rørkoblinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Toalett med stenplate under.



Toalett med stenplate under.



Servant

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 (MOT BAKGÅRD)

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk i baderommet. Det opplyses å være felles avtrekkskanal for begge baderommene, ansees som ikke fagmessig utførelse/prinsipp.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dalsbergstien 6A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 83
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Ventilasjonsprinsippet i baderommet er feil da det er tilknyttet samme avtrekkskanal som det andre baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilasjonsforholdet må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lufteventil



Luftespalte under dørbladet.

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD 1 (MOT BAKGÅRD)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er avvik:

Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes oppussing av baderommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

4.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN 1 (MOT BAKGÅRD)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og metallhåndtak, heltre benkeplate, stålkum med blandebatteri, integrert koketopp.
Nyere benkeplate. Integrert oppvaskmaskin.
Hvitevarer er ikke testet nærmere.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell bruksslitasje med stedvise sår/merker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger evt. utskifting av de deler av innredning som er mest bruksslitt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

4.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN 1 (MOT BAKGÅRD)

TG 2 **Avtrekk**

Ventilator med kullfilter.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventilator med kullfilter.

4.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN 2

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og metallhåndtak. Heltre benkeplater. Integrert koketopp og stekeovn. Integrert kjøl/frys og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke testet nærmere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe skjevheter i innredning og benkeplater.

Dalsbergstien 6A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 83
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken



Kjøkken 2



Små drypp fra blandebatteri må kontrolleres, utbedring bør påregnes.

4.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN 2

TG 2 **Avtrekk**

Ventilator med kullfilter.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventilator med kullfilter.

SPESIALROM

4.ETASJE, LEILIGHET > TIDLIGERE TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Tilstandsrapport

Tidligere toalettrom med avløpsrør i gulv. Drensslange fra bereder over er tilknyttet avløpsrøret.
Rommet fremstår som uferdig oppusset. Det er gjort noen arbeider i rommet men fremstår uferdig. Det er originale og nyere konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende ventilasjon i rommet.
Uferdige arbeider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes arbeider for å ferdigstille rommet og tekniske installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Separat toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør:
Det er rør-i-rør fra 2010 på baderom 2.
Det er eldre kobberrør i baderom 1.

Fordelerskap: I himling på baderom 2. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap vil renne ned på baderomsgulvet og til sluk.

Rørarvisning inni fordelerskapet: Nei, mangler.

Hovedstoppekran for leiligheten: I felles kjeller. Stoppekraner på bad 1 stanset vannforsyningen til begge bad og kjøkken 2, ikke til kjøkken 1.

Lekkasjestopper: Nei, trolig krav til det, vanskelig å vurdere pga. manglende dokumentasjon.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende dokumentasjon for begge typer røropplegg (eldre og nyere).
Hovedstoppekran er i felles kjeller, gis TG2 automatisk.
Dryppmerker på innsiden av lokket til fordelerskapet, tyder på enten kondensdrypp eller utette rørkoblinger.

Dalsbergstien 6A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 83
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes en kontroll av røropplegget utført av sertifisert rørlegger ettersom det mangler dokumentasjon. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekraner



Rør på kjøkken 2.



Rør på kjøkken



Fordelerskap

TG 2 Avløpsrør

Originale avløpsrør/soilrør. Avløpsrør er delvis skjult pga. innkasset i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Originalt avløpsrør.



Originalt avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det er luftespalter i vinduer.

Tilstandsrapport



Luftespalte

TG 1 Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på begge baderom. Eier opplyser at varmekilder fungerer slik det skal.



Termostatbryter responderte.



Termostatbryter responderte.

TG 2 Varmtvannstank - på toalettrom

Bereder er plassert oppunder himling på toalettrommet. Montert i 2022.

Volum: 120 liter

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder og el-tilkobling.

Dalsbergstien 6A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 83
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Bereder plassert på kjøkken 2.

MERK: Baderom 1 er tilknyttet felles varmtvannsforsyning i bygningen.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder



El-tilkobling er trolig av typen uttagbart støpsel.

TG 2 Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg: Ja
Lekkasjestopper: Nei, trolig krav til det men vanskelig å vurdere pga. manglende dokumentasjom. Det anbefales og må påregnes montering av lekkasjestoppere i leiligheten da det er diverse vannrør installasjoner.
Komfyrvakt: Nei, trolig krav til det på begge kjøkken men vanskelig å vurdere pga. manglende dokumentasjon.
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Ikke lekkasjestoppere.
Ikke komfyrvakter.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Montere lekkasjestoppere og komfyrvakter.

Tilstandsrapport



Felles brannvarslingsanlegg.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

Eier opplyser at det har vært el-tilsyn i leiligheten. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Det er 2 stk. elektriske nett i leiligheten tilknyttet 2 stk. målere i felles kjeller. Det er kun 1 stk. el.skap i leiligheten.

-Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i entré.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring/bryter: Se kursanvisning.
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.
Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Det ble foretatt en el-kontroll av Elvia datert 05.07.2021 på "høyre side" iflg. eier. Det ble registrert avvik. Det er utstedt "Vedtak med pålegg om å utbedre avvik", datert 05.10.2021.
Torpa Elinstallasjon AS gjorde utbedringer i "Dalsbergstien 6A 4. etg høyre side", beskrivelse: Utbedring av rapport fra DLE. Fakturadato 04.11.2021.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Dalsbergstien 6A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 83
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det utføres en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

12. Eksisterer det samsvarserklæring?
    Nei

Generell kommentar

Det må påregnes å omlegge el.anlegget til å kun omfatte 1 stk. elektrisk nett, ikke 2 stk. slik det er idag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



El.skap



Kursanvisning

TO D Branntekniske forhold

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

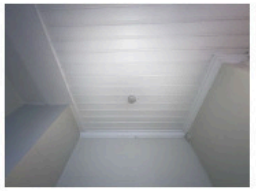
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

Tilstandsrapport

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei



Brannvarsler



Brannslukningsapparat

Dalsbergstien 6A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 83
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i fellesgaragebygg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.etasje, leilighet	82			82	
Kjellerbod		4		4	
SUM	**82**	**4**			
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etasje, leilighet	Entré, Kjøkken 1 (mot bakgård), Stue 1, Soverom 1, Bad 1 (mot bakgård), Gang, Tidligere toalettrom, Kjøkken 2, Stue 2, Soverom 2, Bad 2 (mot gate)		
Kjellerbod		Kjellerbod	

Kommentar

Kjellerbod er 3,7m2 men avrundet opp til nærmeste hele tall 4m2 (BRA-e).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

MERK: Soverommet mot bakgård er oppmålt til 6,2m2 som er under dagens anbefalte størrelse for rom til varig opphold. "For boenhet anbefales et minste areal på 7 m2 for rom for varig opphold. Kilde: Byggteknisk forskrift (TEK10), § 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed uansett fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er ukjent for takstmann om det er brutt brannceller i forbindelse med bygging av ekstra våtrom/ombygging.

Dalsbergstien 6A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 83
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Branncceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyder målt til henholdsvis 2,96m og 2,98m i stuene.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD	81	1

Kommentar

EIERSEKSJON I KLASSISK BOLIGGÅRD — P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.2.2025	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Olav Bye som ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	83		9	343 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Dalsbergstien 6A

Hjemmelshaver
Bye, Olav

Kommentar
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2025.

Boligselskap
Boligsameiet Dalsbergstien 6 A

Eierandel
85 / 883

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr
991882928

Felles formue
Kr. 43 349 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles hovedinngang er inn fra fortau i gate. Ligger til offentlig gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255
Vedtatt: 28.07.1977
Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-132GO
Vedtatt: 03.02.1939
Formål: Måle- og avstandslinje, Offentlig kjørebane/veigrunn

Om tomten

Tilnærmet flat tomt. Kvartalsbebyggelse med skjermet indre gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles polise for sameiet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Dalsbergstien 6A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 83
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WR9538

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. feb. 2025

Oppdragsnummer
29-0012/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dalsbergstien 6A, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Olav Bye

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2010

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: SP366629
Forsikret i: If skadeforsikring

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: Brødrene Larsen AS rørleggerfirma 2011 OneCo elektro AS 2011

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thorgersen og Høgseth eller Oslo membranservice, 2011. Mangler dokumentasjon på dette.

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

Eventuell kommentar: Nytt bad er bygget i eiers regi i 2011, men alle arbeider er utført av faglærte. Mangler dokumentasjon på dette. Eldre bad 2 er fra ukjent dato, antatt midten av 90-tallet. På dette badet er det ikke utført arbeider, utover å flislegge på gulv og vegg.

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: Taket på bygget er skiftet ut i 2019 av Viking Entreprenør AS. Piper er rehabilitert med stålrør i opprinnelige piper, utført av Pipeeksperten ca. 2009.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Alle arbeider utført i selgers eiertid er utført av faglært, men selger har ikke kopi samsvarserklæring. Det har vært eltilsyn på eiendommen 05.07.2021, som ble godkjent etter noen utbedringer. Selger har dokumentasjon på eltilsynet og utbedringer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn er utført 05.07.2021 og godkjent etter noen utbedringer utført av Torpa El-installasjon AS.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Larsen AS har gjort alle rørarbeider, ifm. nytt bad, kjøkken, oppvaskmaskin-opplegg på hybel samt varmtvannsbereder ifm. hybelkjøkken.

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: Ny intern rominndeling som lager et privat skille mellom hoveddel og hybel/utleiedel, et nytt tilleggsbad og kjøkken er bygget i regi av selger i 2011. Alle arbeider er utført innenfor samme branncelle og uten å bryte denne.

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen har varmtvannsforsyning til eldre bad fra felles bereder i kjeller. Øvrig varmtvann kommer fra egne beredere i leiligheten.

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: Avtrekk på eldre bad har tidligere vært dårlig i følge meldinger fra tidligere leietakere noen år tilbake, men i senere år har dette ikke vært meldt som noe problem av leietakere. Antatt at trekken bedret seg ved at ventiler i vinduer er blitt åpnet, slik at det blir normal trekk inn og ut av avtrekk på 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 observert økt luftfuktighet i kjeller i 2024. Forholdet har vært inspisert av ekstern rådgiver, WSP Engineering høsten 2024 og er omtalt i årsrapporten for 2024. WSP anbefalte å forbedre ventilasjonen i kjeller.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det var et tilfelle av hussopp i etasjeskillet fra loft til 4 etasje i 2018-2019. Soppen ble oppdaget ved reparasjon av lekkasje fra takbalkong. Dette ble utbedret av Viking Entreprenør med bistand fra Mycoteam. NB: Dette var i motsatt ende av bygget, ikke i forbindelse med seksjon 9 og forholdene er løst og arbeidet avsluttet i 2019. Det er siden tegnet hussoppforsikring for hele gården.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet har observert sprekker i murpuss i kjelleroppgang, som er undersøkt av WSP Engineering og omtalt i rapport fra dem høsten/vinter 2024. Sameiet gjør ikke noe med dette, men har det til observasjon iht. anbefaling fra WSP Engineering.

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.

Ja

Beskriv: For 4-5 år siden opplevde leietaker noen insektdyr på gulvet i hybel, som gjorde at vi vurderte å sette ut feller. Insektene forsvart etter kort tid og har ikke vært observert siden.

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Rommene er en del av seksjonen, ikke separert ut som egen boligenhet. Inndelingen med låsbar dør er en intern, privat dør i samme bolig.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

22. Vet du om det foreligger 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, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: Sameiet har vært i diskusjon med eier av seksjon 1 og 2 om formulering av brukstillatelsen for næringslokalet på venstre side i bygget, hvor eier av næringslokalet har søkt om brukstillatelse til pub, mens avtalen med sameiet er at dette skal være restaurant eller lignende. Antatt løst etter innsigelse som ble levert til Oslo kommune i 2024 og bekreftelse av næringseier om at dette ikke skal bli noe problem fremover. Saken er omtalt i årsrapporten for sameiet 2024.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fellesutgiftene antas å øke når sameiet inngår felles avtale om internettlinje til alle boligenheter i gården. Ca. 500 kroner per måned. Eventuelle større vedlikeholdstiltak fremover kan medføre behov for økt husleie til sameiet.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0012/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bye, Olav	**2025-02-12**

Identifikasjon

bankID Bye, Olav

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov
v/Thea Smedheim Lunde

Ordre 8259924 4642/9 24.01.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 22.01.2025.

Boligselskap: 4642, Boligsameiet Dalsbergstien 6 A
Organisasjonsnr: 991.882.928
Eier: Olav Bye
Leieobjekt: 9
Seksjonsnummer: 9
Adresse: Dalsbergstien 6a, 0170 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer SP366629.8..
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Mulighet for nedbetaling 2 ganger i året ved forfall 29.02 og 30.08. (Ønske om nedbetaling av lån meddeles forvaltningskonsulenten 30 dager før forfall). Etablering av administrasjonsavtale- gebyr pr. 01.01.2023 kr 1 875,-. Andel lån må innfris i sin helhet.
- Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld kjent for kjøper. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidige faktura for felleskostnader.
- Seksjon 5, 6, 9 og 13 har nedbetalt sin andel fellesgjeld.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Type Rente	Rente (24.01.25)
* OBOS01-98207817325	A	1.655.008,-	14 år 10 md.	12	Flyt	8,25%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.242,– pr. md.
Herav:

Varmtvann	166,-
Felleskostnader	1.575,-
Felleskostn areal	1.380,-
Felleskostn bolig	570,-
Felleskostn lik	551,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	307,-	3.528,-	43.349,-	0,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2025

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Olav Bye Dalsbergstien 6a, 170 OSLO, e-post: olavbye81@gmail.com. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4642
BOLIGSAMEIET DALSBERGSTIEN 6 A

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET DALSBERGSTIEN 6 A

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 27. desember kl. 09:00 og lukker 30. desember kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4642

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport (årsberetning) og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Felles avtale for internett
8. Budsjett 2025

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET DALSBERGSTIEN 6 A

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Møtet avholdes digitalt og administreres av styreleder.

Forslag til vedtak

Møtet avholdes digitalt og administreres av styreleder (Olav Bye)

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollen undertegnes av Annette Primstad og Cecilie Bye Erstad. Protokollen undertegnes digitalt.

Forslag til vedtak

Protokollen undertegnes av Annette Primstad og Cecilie Bye Erstad. Protokollen undertegnes digitalt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport (årsberetning) og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt saken er årsrapport (årsberetning) for perioden siden forrige årsmøte og årsregnskap 2023 til godkjenning. Styret foreslår, i tråd med anbefaling fra regnskapsfører, overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

a) Årsmøtet godkjenner årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Arsberetning og arsregnskap Boligsameiet Dalsbergstien 6 A - signert 12.12.2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kr. 65.000, hvorav kr. 50.000 er kompensasjon til profesjonell styreleder, og 15.000 er honorar til øvrige styremedlemmer. Vedtaket på kr. 50.000 til styreleder er en forutsetning for valg av profesjonell styreleder. Styret fordeler selv øvrige midler etter arbeidsfordeling. Til orientering tilkommer det formidlingshonorar til Norsk Styrekompetanse, for profesjonell styreleder. Dette budsjetteres som et tjenestekjøp i budsjettet for 2025. Dersom valget av styre medfører at en annen kandidat enn Ove Marius Helø (profesjonell styreleder) blir valgt, bortfaller honoraret på 50.000 fra dette vedtaket og totalt honorar settes til kr. 25.000 for hele styret.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kr. 65.000, hvorav kr. 50.000 er kompensasjon til profesjonell styreleder og forutsetter at styreleder blir Ove Marius Helø. Kr. 15.000 er samlet honorar til øvrige styremedlemmer. Styret fordeler selv øvrige midler mellom medlemmene etter arbeidsfordeling. Dersom valget av styre medfører at en annen kandidat enn Ove Marius Helø (profesjonell styreleder) blir valgt som styreleder, bortfaller styrelederhonoraret på kr. 50.000 fra dette vedtaket og totalt honorar settes til kr. 25.000 for hele styret, med innbyrdes fordeling etter styrets egen beslutning.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kr. 65.000, hvorav kr. 50.000 er kompensasjon til profesjonell styreleder og forutsetter at styreleder blir Ove Marius Helø. Kr. 15.000 er samlet honorar til øvrige styremedlemmer. Styret fordeler selv øvrige midler mellom medlemmene etter arbeidsfordeling. Dersom valget av styre medfører at en annen kandidat enn Ove Marius Helø (profesjonell styreleder) blir valgt som styreleder, bortfaller styrelederhonoraret på kr. 50.000 fra dette vedtaket og totalt honorar settes til kr. 25.000 for hele styret, med innbyrdes fordeling etter styrets egen beslutning.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Sameiets vedtekter § 4 sier om valg av tillitsvalgte:

Styret skal ha tre eller fire medlemmer. Styrets leder skal velges særskilt av årsmøtet. Styreleder velges for to år, øvrige medlemmer kan velges for ett eller to år. Kun fysiske personer kan velges til styret.

Innstilling

De siste årene har sameiet hatt styremedlemmer som har sittet over lang tid. Styrets arbeid har vært preget av stor bredde i oppgaver, med både vanlige oppgaver i daglig drift av sameiet, formelle saker og økonomi, og stadig inntreden av større saker, inkludert tvister eller vanskelige saker, ifm. næringslokalene og tidligere utbygger av loftsarealene.

De siste par årene har styret jobbet under en arbeidsstrategi og prioritering hvor vi har satt oppgaver i kategorien MÅ gjøre og BØR gjøre foran oppgaver vi KAN eller VIL gjøre. Bakgrunnen for denne prioriteringen har vært at styrets medlemmer har opplevd at vervet medfører en altfor stor belastning i mange år.

Styreleder har forsøkt å rekruttere en arvtaker for neste periode, både blant sittende styremedlemmer og andre eiere. Ingen har villet ta på seg dette vervet. Noen samvittighetsfulle eiere har meldt seg villig til å ta verv som styremedlemmer, uten ledervervet.

Styrets konkluderer, både etter erfaring fra siste års drift, og i lys av dagens situasjon, at sameiet er best tjent med å engasjere en ekstern, profesjonell styreleder. Kostnaden ved dette vil ligge omkring 5000 kroner per seksjon per år. Styret mener dette vil gi sameiet bedre styring og drift, og sørge for stabilitet i styre og stell. Det vil også gjøre det lettere for alle som er eiere å stille til valg og rotere på oppgaven med styreverv, som blir mindre belastende på den enkelte, når vi har en profesjonell styreleder som har anledning til å settes av nødvendig tid, tar ledelsen med kunnskap om lover og regler, god styrepraksis, og utfører eller leder styrets oppgaver.

Vi har innhentet to tilbud, fra Styre og ledelse AS og Norsk Styrekompetanse. Tilbudene var tilnærmet like i prisnivå, med tilgang til gode kandidater og lignende vilkår for formidling av styrelederverv. Styrets innstilling er at sameiet velger Ove Marius Helø, formidlet av Norsk Styrekompetanse, som ny styreleder. Se mer om Marius under kandidatiinformasjon nedenfor.

I tillegg til den profesjonelle styrelederen, foreslår vi å benytte vedtektenes adgang til å velge tre ytterligere styremedlemmer, som alle er fullverdige medlemmer. Dette gjør at styret kan fungere også med et frafall, uten å engasjere varamedlemmer, som ellers ikke deltar i møtene. Alle oppnevnte kandidater har bekreftet at de er villig til å påta seg vervet som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Marius Helø

  Om Ove Marius Helø:
  Jeg er en 44 år gammel mann som bor med mine to barn, Eva og Ingmar.
  Etter studiene startet jeg som økonomioffiser på avdelingsnivå i
  Forsvaret, før jeg senere ble konserncontroller i Hærstaben. Etter noen
  år i Forsvaret tok jeg permisjon og ble prosjektleder for et e-handelsprosjekt ved Universitetet i Tromsø. I dag jobber jeg som fagansvarlig avtaleforvalter i Sykehusinnkjøp HF, hvor jeg leder et team som følger opp forvaltning av avtaler på vegne av Helse
  Nord. I tillegg driver jeg et treningssenter, og har styreerfaring fra blant annet Squashforbundet og boligselskaper. Kombinasjonen av min erfaring og kompetanse gjør meg både egnet og rustet for vervet som styreleder i Boligsameiet Dalsbergstien 6 A.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lucas Bjerke Valbøll

  Lucas bor i 2. etasje i gården med sin samboer og sitter i styret i dag.
- Christian Norum

  Christian Norum eier en loftsseksjon i sameiet, som han leier ut.
- Eirik Nilsson Gundersen

  Eirik eier og bor en loftsseksjon i sameiet. Eirik er samboer med Annette, som trer ut av styret ved dette årsmøtet.
- Mari Skaar Okstad

  Mari Skaar Okstad eier boligseksjon 8 i sameiet.

Sak 7

Felles avtale for internett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

GlobalConnect (tidligere Lynet AS) har i dag infrastruktur for bredbåndsinternett i gården. GlobalConnect ønsker å oppgradere infrastrukturen til fiber til alle boligenheter i sameiet. De tilbyr dette som en pakke for alle boligenhetene, med opsjon for næringseksjonene. Tilbudet innebærer internettlinje med hhv. opplasting og nedlasting på hastighetene 1000/1000Mbps til kr 449,- pr mnd/pr seksjon. Kostnaden vil bli fakturert samlet for alle enheter til sameiet og belastet den enkelte over fellesutgiftene. For enheter som har en intern fordeling med hybel og hoveddel, etableres det ett felles punkt til bruk for hoveddel og hybeldel. Det er opp til eier av seksjonen å etablere eventuell deling av tilgangen mellom hybel og hoveddel.

Tilbudet innebærer at sameiet binder seg til GlobalConnect som leverandør i 6 år, uten adgang til å si opp avtalen. Tjenesten innebærer ingen innholdstjenester (tv-kanaler, strømmetjenester etc.) eller utstyr for internt i leilighetene.

Styrets innstilling
Styret fremlegger tilbudet fra GlobalConnect som bakgrunnsinformasjon og spør årsmøtet om eierne ønsker at styret fremforhandler en avtale for felles (bindende) internett-leverandør lik eller lignende tilbudet fra GlobalConnect. Stem for eller mot tiltaket etter hva du foretrekker.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å fremforhandle og inngå en avtale for levering av bredbåndsinternett innenfor de rammer som er tilbudt av GlobalConnect. Avtalen kan inngås med en binding på opptil 6 år. Avtalen vil være bindende for alle boligseksjoner og for de næringsseksjoner som velger å koble seg til. Styret står fritt til å velge en annen tilbyder eller forhandle frem et justert tilbud, så lenge som det har bedre vilkår og ikke vesentlig skiller seg fra innholdet i tjenesten fra GlobalConnect.

Sak 8

Budsjett 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets rådgiver i Obos har utarbeidet et budsjettforslag, basert på erfaring fra tidligere år, og Obos forventning om prisendringer i 2025.

Budsjettforslaget er laget med sikte på at husleie (akonto fellesutgifter) forblir det samme nivået som i 2024 og 2023. Styret har lyktes med å drive sameiet på dette nivået og bygger derfor på budsjettforslaget fra Obos, med noen justeringer.

Følgende poster er endret fra tidligere år:

- Styret forventer å opp mot 50.000 kroner til å etablere bedre ventilasjon i kjeller, etter anbefaling fra fagkyndig rådgiver.

- Styret tar høyde for å bruke opptil 50.000 kroner på juridisk rådgivning ifm. potensielle endringer av vedtekter og oppfølging av bruksendring i næringslokale.

- Budsjettet inkluderer kr. 85.000 til styreutgifter, som går opp med valg av profesjonell, ekstern styreleder.

Budsjettet inkluderer ikke økte utgifter til en eventuell etablering av felles internettlinje. Dersom dette blir vedtatt, vil denne kostnaden bli belastet som et nytt tillegg på faktureringen av fellesutgifter for de berørte seksjonene. Dvs. at kostnadene og inntektene vil gå opp med samme beløp og ikke berøre det budsjetterte resultatet eller likviditeten til sameiet.

Vi bemerker at likviditeten til sameiet er god og at budsjettforslaget, selv om det medfører underskudd og noe bruk av oppsparte midler, fremdeles ivaretar at sameiet har god likviditet og penger på konto til å håndtere uforutsette utgifter.

I vedlegget fremgår sammenligningstall for regnskap hittil i 2024 og 2023.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar budsjettforslaget som vedlagt saken, hvor inntekter budsjetteres til kr. 751.000, driftskostnader til kr. 668.000, finanskostnader kr. 145.000 og et negativt resultat på kr. 62.000 samt nedbetaling av gjeld på kr. 60.000, som gir en likviditetsreduksjon på kr. 122.000 for året 2025.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar budsjettforslaget som vedlagt saken, hvor inntekter budsjetteres til kr. 751.000, driftskostnader til kr. 668.000, finanskostnader kr. 145.000 og et negativt resultat på kr. 62.000 samt nedbetaling av gjeld på kr. 60.000, som gir en likviditetsreduksjon på kr. 122.000 for året 2025.

Vedlegg

2. Budsjettforslag 2025 Dalsbergstien 6A.pdf

Årsberetning og årsregnskap Boligsameiet Dalsbergstien 6 A

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Primstad, Annette (31.08.1994), signert 12.12.2024 med Signicat Sign BANKID
- Valbøll, Lucas Bjerke (26.12.1998), signert 12.12.2024 med Signicat Sign BANKID
- Bye, Olav (23.03.1981), signert 11.12.2024 med Signicat Sign BANKID
- Arstal, Mats Henning (18.12.1993), signert 11.12.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

ÅRSRAPPORT 2023 - 2024

Årsrapporten dekker regnskapsåret 2023 og sameiets drift i perioden fra forrige årsmøte i desember 2023, frem til 10. desember 2024.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olav Bye	Lillogata 5N
Styremedlem	Lucas Bjerke Valbøll	Dalsbergstien 6A
Styremedlem	Annette Primstad	Dalsbergstien 6A

Styremedlem, Mats Henning Arstal, solgte sin seksjon i 2024 og har vært fritatt for deltakelse i styrearbeidet det meste av perioden.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Dalsbergstien 6 A
Sameiet består av 13 seksjoner.
Boligsameiet Dalsbergstien 6 A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991882928, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
217 83

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Dalsbergstien 6 A har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiet er ikke revisjonspliktig og har ingen revisor.

Sensitivitet: Begrenset

Dokumentet er signert digitalt av:
- Primstad, Annette (31.08.1994), 12.12.2024
- Valbøll, Lucas Bjerke (26.12.1998), 12.12.2024
- Bye, Olav (23.03.1981), 11.12.2024
- Arstal, Mats Henning (18.12.1993), 11.12.2024

Forseglet av
Posten Norge

Styrets arbeid i 2024

Styret har i 2024 bestått av tre fast møtende og arbeidende medlemmer.

Styret jobber og avklarer de aller fleste saker via epost eller meldinger, med styremøter via digital møteplass eller fysisk ved behov.

Oppsummert: Årets saker og oppgaver som styret har jobbet med inkluderer:

1. **ØKONOMI:** Sameiet har god økonomi og likviditet. Per årsmøteinnkallingen har sameiet over 500.000 kroner på brukskonto, som er midler bygget opp over tid ved å holde forbruk og utgifter lave. Dette gir sikkerhet for uforutsette utgifter og rom for å håndtere nødvendige vedlikeholdsutgifter.
2. **INTERNETT:** Vurdere tilbud fra GlobalConnect for etablering av fibernett i gården, med obligatorisk tilknytning for alle boligenheter. Behandles som egen sak av årsmøtet.
3. **EL-TILSYN:** Sameiet har gjennomgått el-tilsyn i 2024 og fulgt opp de pålegg som ble gitt, herunder etablere formelle HMS-rutiner.
4. **HMS:** Tatt i bruk arbeidsflyt for HMS-rutiner i Obos styreportal (styrerommet.no). Sameiet har tidligere bygget HMS-arbeidet på fysisk gjennomgang av fellesarealer, en risikovurdering som har fremhevet brannsikring som fremste HMS-tiltak og kontroller og oppfølging som utføres av Norsk Brannvern. Styret har lagt eksisterende arbeid inn i HMS-portalen, som bygger på en mal fra Obos og sikrer at HMS-rutinene er iht. krav.
5. **VARMTVANN:** Feilsøking knyttet til felles varmtvannsberedere for seksjonene 6, 7, 8 og 9 og bytte av varmtvannbereder. Det ble vinter 2023 og 2024 meldt om lav temperatur på varmtvann fra boligene som er tilknyttet felles anlegg for dette. Styret engasjerte rørlegger, som feilsøkte i flere omganger. Årsaken til problemene ble funnet ved en lekkasje i sikkerhetsventil for varmtvannbereder i næringslokalet i seksjon 3, som igjen var koblet på felles bereder fra kjeller, og som trolig har overbelastet den svært gamle berederen. Næringslokalene har ikke anledning til å benytte felles varmtvannsanlegg etter sameiets vedtekter. Problemet er løst ved bytte av bereder. Byttet bekostes av de påkoblede enhetene. Styret følger opp saken overfor seksjon 3 med krav om tilbakebetaling for de utgifter den ulovlige påkoblingen har medført.
6. **VEDLIKEHOLD AV BYGGET**: Styret har overført vesentlig vedlikeholdshistorikk fra tidligere excel-oversikt til vedlikeholdsportal i styrerommet (Obos-tjenesten for styrearbeid). Styret har behandlet enkelte konkrete vedlikeholdssaker og sett behov for å få hjelp med noen konkrete saker. Styret har engasjert WSP Engineering for tilstandsvurdering av bygningsmassen, med spesielt blikk på fasadens tilstand, vinduer og fuktighet i kjeller. Rapporten avdekket ingen akutte eller urovekkende forhold, men viser til et behov for å utbedre ventilasjon i kjeller og gir noen

Sensitivitet: Begrenset

Dokumentet er signert digitalt av:
- Primstad, Annette (31.08.1994), 12.12.2024
- Valbell, Lucas Bjerke (26.12.1998), 12.12.2024
- Bye, Olav (23.03.1981), 11.12.2024
- Arstal, Mats Henning (18.12.1993), 11.12.2024

Forseglet av
Posten Norge

anbefalinger for fremtidig vedlikehold. Rapporten brukes til oppdatering av langsiktig vedlikeholdsplan, som blir en oppgave for det nye styret fra 2025. I tillegg til langsiktig vedlikehold, forventer styret at rehabilitering av hovedavløpsrør fra gården ut til kommunalt nett vil være et nødvendig tiltak på kort sikt.

7. **NÆRINGSLOKALER seksjonene 1 og 2:** Bruksendring for næringslokalet i seksjon 1 og 2, fysiske endringer og oppfølging.

   Det siste året har det pågått arbeider i seksjonene 1 og 2, etter noen år uten fast drift i lokalene. Det har tidligere vært pubdrift i lokalet, uten at det var gitt tillatelse fra kommunen til dette, og uten at nødvendige bygningstekniske tiltak, som lydisolasjon, var utført. Dette medførte betydelige problemer for naboer mht. støy og drift utenfor tillatte åpningstider iht. vedtektene.

   Eier har siden søkt om bruksendring for lokalet i seksjon 1 og 2 og det har pågått byggearbeider.

   Styret har samtidig mottatt bekymringsmelding fra eiere om hva som vil skje i lokalet, inkludert om tidligere problemer med støy og type drift vil være til plage for naboer. Styret har jobbet for å få avklart planene med eier av lokalet og få skriftlig dokumentasjon på at den fremtidige bruken er innenfor vedtektene, offentlige regler og tillatelser, og ikke vil medføre plage eller problemer for individuelle beboere eller sameiet som helhet. Vi har fått skriftlig bekreftelse på disse forholdene fra eier av lokalet og kopi av saksdokumenter, inkl. lydrapport for lydisolering, som angir grenser for hva slags drift som kan være i lokalet med dagens lydisolering.

   I høst har vi sett at søknaden til Oslo kommune innebærer tillatelse til å drive pub, i strid med de forventninger styret har hatt etter avtale med eier, og som styret vurderer å være en type virksomhet som kan medføre mer støy enn dagens tillatelser og lydisolering tillater.

   Styret har prioritert å sikre at sameiet opptrer i henhold til reglene, til det beste for alle parter, og vil sikre at styret sikrer sameiets felles rettigheter og interesser, i avveining med individuelle eieres interesser, både på kort og lang sikt. Vi har derfor engasjert advokat Linda Boldvik i Fulford & TYR advokater til å bistå sameiet. Advokat Boldvik har bistått sameiet i tidligere saker ifm. samme lokalet og kjenner bakgrunnen godt. Advokaten har sendt innlegg til Oslo kommune på vegne av sameiet og bedt om endring av brukstillatelsen, samt gitt innspill til betingelser som bør gjelde for brukstillatelsen. Saken er under behandling hos Oslo kommune og arbeides videre med av styret.

   Dette arbeidet medfører kostnader og tidsbruk for alle parter, men anses nødvendig for å sikre sameiets interesser, også overfor eventuelle senere eiere av lokalene i seksjon 1 og 2, dersom disse skulle skifte eier. Saken følges opp videre i 2025. årsmøtet 2025 om langsiktig vedlikeholdsplan.

Sensitivitet: Begrenset

Dokumentet er signert digitalt av:
- Primstad, Annette (31.08.1994), 12.12.2024
- Valbell, Lucas Bjerke (26.12.1998), 12.12.2024
- Bye, Olav (23.03.1981), 11.12.2024
- Arstal, Mats Henning (18.12.1993), 11.12.2024

Forseglet av
Posten Norge

8. **STYRESAMMENSETNING**: Styreleder har meldt at han vil fratre etter 2024-årsmøtet. For å få på plass nytt styre, inkludert ny styreleder, har styret kontaktet boligeiere som aktuelle kandidater til styrevervet. Ingen aktuelle kandidater har meldt seg. Mangelen på en kandidat til styrelederververvet medførte at årsmøtet har vært utsatt i lengre tid og utover det som er frist for ordinært årsmøte. Styret har som løsning innhentet tilbud fra eksterne styreledere via profesjonell formidler og innstilt på en kandidat til årsmøtet. Se egen sak for valg av styre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var positiv.

Oslo, 11.12.2024

Olav Bye (styreleder), Annette Primstad, Lucas Bjerke Valbøll, Mats Arstal

(signeres digitalt)

Sensitivitet: Begrenset

Dokumentet er signert digitalt av:
- Primstad, Annette (31.08.1994), 12.12.2024
- Valbøll, Lucas Bjerke (26.12.1998), 12.12.2024
- Bye, Olav (23.03.1981), 11.12.2024
- Arstal, Mats Henning (18.12.1993), 11.12.2024

Forseglet av
Posten Norge

BOLIGSAMEIET DALSBERGSTIEN 6 A
ORG.NR. 991 882 928, KUNDENR. 4642

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	776 152	812 732
Andre inntekter		0	56
SUM DRIFTSINNTEKTER		**776 152**	**812 788**
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader		0	-4 047
Styrehonorar	3	0	-28 699
Regnskapsførerhonorar		-47 560	-53 157
Konsulenthonorar	4	-13 900	-3 212
Drift og vedlikehold	5	-22 499	-348 594
Forsikringer		-133 300	-137 966
Kommunale avgifter	6	-110 725	-93 379
Energi/fyring		-46 740	-44 229
Andre driftskostnader	7	-45 889	-43 773
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-420 614**	**-757 056**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVTALE:		**355 538**	**55 732**
Innbetalt andel fellesgjeld	11 / 13	926 992	186 094
DRIFTSRESULTAT		**1 282 530**	**241 826**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	8	3 185	554
Finanskostnader	9	-155 614	-159 598
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-152 429**	**-159 044**
ÅRSRESULTAT		**1 130 101**	**82 782**
Overføringer:			
Til annen egenkapital		1 130 101	82 782

Sensitivitet: Begrenset

Dokumentet er signert digitalt av:
- Primstad, Annette (31.08.1994), 12.12.2024
- Valbøll, Lucas Bjerke (26.12.1998), 12.12.2024
- Bye, Olav (23.03.1981), 11.12.2024
- Arstal, Mats Henning (18.12.1993), 11.12.2024

Forseglet av
Posten Norge

BOLIGSAMEIET DALSBERGSTIEN 6 A
ORG.NR. 991 882 928, KUNDENR. 4642

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		275	15 470
Forskuddsbetalte kostnader		16 959	9 038
Andre kortsiktige fordringer	10	431	1 889
Driftskonto OBOS-banken		452 969	325 974
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 007	0
SUM OMLØPSMIDLER		**483 640**	**352 370**
SUM EIENDELER		**483 640**	**352 370**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	11 / 12	-1 276 480	-2 406 581
SUM EGENKAPITAL		**-1 276 480**	**-2 406 581**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 714 949	2 705 715
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 714 949**	**2 705 715**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 207	14 027
Leverandørgjeld		6 434	4 969
Skyldige offentlige avgifter	14	17 054	4 047
Påløpte renter		12 282	1 023
Påløpte avdrag		4 194	0
Annen kortsiktig gjeld	15	1 000	29 171
SUM KORTSIKTIG GJELD		**45 171**	**53 237**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**483 640**	**352 370**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.12.2024 Styret i Boligsameiet Dalsbergstien 6 A

Olav Bye Lucas Bjerke Valbøll Mats Arstal Annette Primstad

Sensitivitet: Begrenset

Dokumentet er signert digitalt av:
- Primstad, Annette (31.08.1994), 12.12.2024
- Valbøll, Lucas Bjerke (26.12.1998), 12.12.2024
- Bye, Olav (23.03.1981), 11.12.2024
- Arstal, Mats Henning (18.12.1993), 11.12.2024

Forseglet av
Posten Norge

NOTE: 1

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

Sensitivitet: Begrenset

Dokumentet er signert digitalt av:
- Primstad, Annette (31.08.1994), 12.12.2024
- Valbøll, Lucas Bjerke (26.12.1998), 12.12.2024
- Bye, Olav (23.03.1981), 11.12.2024
- Arstal, Mats Henning (18.12.1993), 11.12.2024

Forseglet av
Posten Norge

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	196 260
Felleskostnader areal	177 324
Felleskostnader lik	85 956
Felleskostnader bolig	58 416
Varmtvann	22 008
Felleskostnader næring	16 800
Lånekostnad (adm.avtale)	218 490
Regulering lån (adm.avtale)	898
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**776 152**

NOTE: 3
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 0.

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 900
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 900**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 628
Drift/vedlikehold elektro	-4 910
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 961
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-22 499**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-79 539
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-29 657
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-110 725**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 911
Renhold ved firmaer	-32 990
Andre fremmede tjenester	-6 841
Bank- og kortgebyr	-2 147
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-45 889**

Sensitivitet: Begrenset

Dokumentet er signert digitalt av:
- Primstad, Annette (31.08.1994), 12.12.2024
- Valbell, Lucas Bjerke (26.12.1998), 12.12.2024
- Bye, Olav (23.03.1981), 11.12.2024
- Arstal, Mats Henning (18.12.1993), 11.12.2024

Forseglet av
Posten Norge

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 486
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	699
SUM FINANSINNTEKTER	**3 185**

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-155 614
SUM FINANSKOSTNADER	**-155 614**

NOTE: 10
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto adm.avtale	431
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**431**

NOTE: 11
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-2 711 544	
Egenkapital fra administrasjonsavtale tidligere år	508 072	
Egenkapital fra administrasjonavtale i år	926 992	
SUM ANNEN EGENKAPITAL		**-1 276 480**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Sensitivitet: Begrenset

Dokumentet er signert digitalt av:
- Primstad, Annette (31.08.1994), 12.12.2024
- Valbell, Lucas Bjerke (26.12.1998), 12.12.2024
- Bye, Olav (23.03.1981), 11.12.2024
- Arstal, Mats Henning (18.12.1993), 11.12.2024

Forseglet av
Posten Norge

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,15 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2019/2020	-3 540 000	
Nedbetalt adm.avtale tidligere år	508 072	
Nedbetalt ordinære avdrag tidligere år	326 213	
Nedbetalt adm.avtale i år	926 992	
Nedbetalt i år ordinære avdrag	63 774	
		-1 714 949
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 714 949**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 007
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 047
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-17 054**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Sek.nr 6	-1 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 000**

Oslo, 11.12.2024 Styret i Boligsameiet Dalsbergstien 6 A

Olav Bye Lucas Bjerke Valbøll Mats Arstal Annette Primstad

Sensitivitet: Begrenset

Dokumentet er signert digitalt av:
- Primstad, Annette (31.08.1994), 12.12.2024
- Valbøll, Lucas Bjerke (26.12.1998), 12.12.2024
- Bye, Olav (23.03.1981), 11.12.2024
- Arstal, Mats Henning (18.12.1993), 11.12.2024

Forseglet av
Posten Norge

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer SP366629.8.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld
Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Oslo, 11.12.2024 Styret i Boligsameiet Dalsbergstien 6 A

Olav Bye Lucas Bjerke Valbøll Mats Arstal Annette Primstad

Sensitivitet: Begrenset

Dokumentet er signert digitalt av:
- Primstad, Annette (31.08.1994), 12.12.2024
- Valbøll, Lucas Bjerke (26.12.1998), 12.12.2024
- Bye, Olav (23.03.1981), 11.12.2024
- Arstal, Mats Henning (18.12.1993), 11.12.2024

Forseglet av
Posten Norge

Boligsameiet Dalsbergstien 6 A - Budsjettforslag 2025 til vedtak i årsmøtet 2024

	Regnskap 2023	Regnskap hittil i år	Budsjettforslag 2025
INNKREVDE FELLESKOSTNADER (inkl. betaling til fellesgjeld)	776 152	748 251	751 000
3600 Innkrevde felleskostnader	776 152	748 251	751 000
INNTEKTER	**776 152**	**748 251**	**751 000**
STYREHONORAR	-	-	- 85 000
REGNSKAPSFØRERHONORAR	- 47 560	- 50 080	- 53 000
670 Forretningsførerhonorar	47 560	50 080	53 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	- 13 900	- 18 882	- 50 000
672 Juridisk bistand	12 000	13 282	50 000
673 Konsulenthonorar	1 900	5 600	-
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	- 21 499	- 85 219	- 63 000
6601 Drift/vedl.hold bygninger	5 628	8 562	50 000
6602 Drift/vedl.hold VVS	-	37 856	-
6603 Drift/vedl.hold elektro	4 910	24 802	-
6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.	-	1 000	-
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	11 961	12 980	13 000
FORSIKRINGER	- 133 300	- 155 515	- 182 000
7501 Forsikring bygninger	109 349	124 674	150 000
7509 Andre forsikringer	23 951	30 841	32 000
KOMMUNALE AVGIFTER	- 110 725	- 131 924	- 152 000
7721 Vann- og avløpsavgift	79 339	96 334	111 000
7723 Feieavgift	1 530	3 264	4 000
7724 Renovasjonsavgift	29 657	32 326	37 000
ENERGI / FYRING	- 46 740	- 24 375	- 33 000
620 Elektrisk energi	46 740	24 375	33 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	- 45 889	- 76 066	- 50 000
637 Skadedyrkb./soppkontroll	3 911	7 338	8 000
677 Renhold ved firmaer	32 990	35 448	38 000
679 Andre driftskostnader	6 841	31 283	2 000
689 Andre kontorkostnader	-	-	-
777 Bank og kortgebyr	2 147	1 954	2 000
783 Konstaterte tap fordringer	-	43	-
DRIFTSKOSTNADER	**- 420 614**	**- 542 062**	**- 668 000**
Innbetalt andel fellesgjeld	926 992	-	-
880 Innbetalt and.fellesgjeld	926 992	-	-
DRIFTSRESULTAT	**1 282 530**	**206 189**	**83 000**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	3 185	152	-
8026 Bankrenter	2 486	-	-
8039 Andre renteinntekter	699	152	-
FINANSKOSTNADER	- 155 614	- 139 184	- 145 000
8155 Renter innlån (resk.90)	155 064	138 483	144 000
8160 Renter leverandørgjeld	-	101	-
8191 Andre rentekostnader	550	600	1 000
FINANSPOSTER	**- 152 429**	**- 139 032**	**- 145 000**
RESULTAT	**1 130 101**	**67 157**	**- 62 000**
AVDRAG PÅ LÅN	990 766	55 372	60 000
ENDRING LIKVIDITET	**139 335**	**11 785**	**- 122 000**

Sensitivitet: Begrenset

Protokoll til årsmøte 2024 for BOLIGSAMEIET DALSBERGSTIEN 6 A

Organisasjonsnummer: 991882928
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. desember kl. 09:00 til 30. desember kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Møtet avholdes digitalt og administreres av styreleder.

Forslag til vedtak:
Møtet avholdes digitalt og administreres av styreleder (Olav Bye)
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollen undertegnes av Annette Primstad og Cecilie Bye Erstad. Protokollen undertegnes digitalt.

Forslag til vedtak:
Protokollen undertegnes av Annette Primstad og Cecilie Bye Erstad. Protokollen undertegnes digitalt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport (årsberetning) og årsregnskap

Vedlagt saken er årsrapport (årsberetning) for perioden siden forrige årsmøte og årsregnskap 2023 til godkjenning. Styret foreslår, i tråd med anbefaling fra regnskapsfører, overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
a) Årsmøtet godkjenner årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kr. 65.000, hvorav kr. 50.000 er kompensasjon til profesjonell styreleder, og 15.000 er honorar til øvrige styremedlemmer. Vedtaket på kr. 50.000 til styreleder er en forutsetning for valg av profesjonell styreleder. Styret fordeler selv øvrige midler etter arbeidsfordeling. Til orientering tilkommer det formidlingshonorar til Norsk Styrekompetanse, for profesjonell styreleder. Dette budsjetteres som et tjenestekjøp i budsjettet for 2025. Dersom valget av styre medfører at en annen kandidat enn Ove Marius Helø (profesjonell styreleder) blir valgt, bortfaller honoraret på 50.000 fra dette vedtaket og totalt honorar settes til kr. 25.000 for hele styret.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kr. 65.000, hvorav kr. 50.000 er kompensasjon til profesjonell styreleder og forutsetter at styreleder blir Ove Marius Helø. Kr. 15.000 er samlet honorar til øvrige styremedlemmer. Styret fordeler selv øvrige midler mellom medlemmene etter arbeidsfordeling. Dersom valget av styre medfører at en annen kandidat enn Ove Marius Helø (profesjonell styreleder) blir valgt som styreleder, bortfaller styrelederhonoraret på kr. 50.000 fra dette vedtaket og totalt honorar settes til kr. 25.000 for hele styret, med innbyrdes fordeling etter styrets egen beslutning.

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kr. 65.000, hvorav kr. 50.000 er kompensasjon til profesjonell styreleder og forutsetter at styreleder blir Ove Marius Helø. Kr. 15.000 er samlet honorar til øvrige styremedlemmer. Styret fordeler selv øvrige midler mellom medlemmene etter arbeidsfordeling. Dersom valget av styre medfører at en annen kandidat enn Ove Marius Helø (profesjonell styreleder) blir valgt som styreleder, bortfaller styrelederhonoraret på kr. 50.000 fra dette vedtaket og totalt honorar settes til kr. 25.000 for hele styret, med innbyrdes fordeling etter styrets egen beslutning.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Dokumentet er signert digitalt av:
- Primstad, Annette (31.08.1994), 06.01.2025
- Bye, Olav (23.03.1981), 06.01.2025
- Erstad, Cecilie Bye (25.06.1975), 07.01.2025

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Primstad, Annette (31.08.1994), 06.01.2025
- Bye, Olav (23.03.1981), 06.01.2025
- Erstad, Cecilie Bye (25.06.1975), 07.01.2025

Forseglet av
Posten Norge

Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Sameiets vedtekter § 4 sier om valg av tillitsvalgte:

Styret skal ha tre eller fire medlemmer. Styrets leder skal velges særskilt av årsmøtet. Styreleder velges for to år, øvrige medlemmer kan velges for ett eller to år. Kun fysiske personer kan velges til styret.

Innstilling
De siste årene har sameiet hatt styremedlemmer som har sittet over lang tid. Styrets arbeid har vært preget av stor bredde i oppgaver, med både vanlige oppgaver i daglig drift av sameiet, formelle saker og økonomi, og stadig inntreden av større saker, inkludert tvister eller vanskelige saker, ifm. næringslokalene og tidligere utbygger av loftsarealene.

De siste par årene har styret jobbet under en arbeidsstrategi og prioritering hvor vi har satt oppgaver i kategorien MÅ gjøre og BØR gjøre foran oppgaver vi KAN eller VIL gjøre. Bakgrunnen for denne prioriteringen har vært at styrets medlemmer har opplevd at vervet medfører en altfor stor belastning i mange år.

Styreleder har forsøkt å rekruttere en arvtaker for neste periode, både blant sittende styremedlemmer og andre eiere. Ingen har villet ta på seg dette vervet. Noen samvittighetsfulle eiere har meldt seg villig til å ta verv som styremedlemmer, uten ledervervet.

Styrets konkluderer, både etter erfaring fra siste års drift, og i lys av dagens situasjon, at sameiet er best tjent med å engasjere en ekstern, profesjonell styreleder. Kostnaden ved dette vil ligge omkring 5000 kroner per seksjon per år. Styret mener dette vil gi sameiet bedre styring og drift, og sørge for stabilitet i styre og stell. Det vil også gjøre det lettere for alle som er eiere å stille til valg og rotere på oppgaven med styreverv, som blir mindre belastende på den enkelte, når vi har en profesjonell styreleder som har anledning til å settes av nødvendig tid, tar ledelsen med kunnskap om lover og regler, god styrepraksis, og utfører eller leder styrets oppgaver.

Vi har innhentet to tilbud, fra Styre og ledelse AS og Norsk Styrekompetanse. Tilbudene var tilnærmet like i prisnivå, med tilgang til gode kandidater og lignende vilkår for formidling av styrelederververvet. Styrets innstilling er at sameiet velger Ove Marius Helø, formidlet av Norsk Styrekompetanse, som ny styreleder. Se mer om Marius under kandidatiinformasjon nedenfor.

I tillegg til den profesjonelle styrelederen, foreslår vi å benytte vedtektenes adgang til å velge tre ytterligere styremedlemmer, som alle er fullverdige medlemmer. Dette gjør at styret kan fungere også med et frafall, uten å engasjere varamedlemmer, som ellers ikke deltar i møtene. Alle oppnevnte kandidater har bekreftet at de er villig til å påta seg vervet som styremedlem.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Ole Marius Helø (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Marius Helø

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Eirik Nilsson Gundersen (5 stemmer)
Mari Skaar Okstad (4 stemmer)
Lucas Bjerke Valbøll (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eirik Nilsson Gundersen
Christian Norum
Mari Skaar Okstad
Lucas Bjerke Valbøll

7. Felles avtale for internett

GlobalConnect (tidligere Lynet AS) har i dag infrastruktur for bredbåndsinternett i gården. GlobalConnect ønsker å oppgradere infrastrukturen til fiber til alle boligenheter i sameiet. De tilbyr dette som en pakke for alle boligenhetene, med opsjon for næringseksjonene. Tilbudet innebærer internettlinje med hhv. opplasting og nedlasting på hastighetene 1000/1000Mbps til kr 449,- pr mnd/pr seksjon. Kostnaden vil bli fakturert samlet for alle enheter til sameiet og belastet den enkelte over fellesutgiftene. For enheter som har en intern fordeling med hybel og hoveddel, etableres det ett felles punkt til bruk for hoveddel og hybeldel. Det er opp til eier av seksjonen å etablere eventuell deling av tilgangen mellom hybel og hoveddel.

Tilbudet innebærer at sameiet binder seg til GlobalConnect som leverandør i 6 år, uten adgang til å si opp avtalen. Tjenesten innebærer ingen innholdstjenester (tv-kanaler, strømmetjenester etc.) eller utstyr for internt i leilighetene.

Styrets innstilling
Styret fremlegger tilbudet fra GlobalConnect som bakgrunnsinformasjon og spør årsmøtet om eierne ønsker at styret fremforhandler en avtale for felles (bindende) internett-leverandør lik eller lignende tilbudet fra GlobalConnect. Stem for eller mot tiltaket etter hva du foretrekker.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å fremforhandle og inngå en avtale for levering av bredbåndsinternett innenfor de rammer som er tilbudt av GlobalConnect. Avtalen kan inngås med en binding på opptil 6 år. Avtalen vil være bindende for alle boligseksjoner og for de næringsseksjoner som velger å koble seg til. Styret står fritt til å velge en annen tilbyder eller forhandle frem et justert tilbud, så lenge som det har bedre vilkår og ikke vesentlig skiller seg fra innholdet i tjenesten fra GlobalConnect.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 4
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Budsjett 2025

Sameiets rådgiver i Obos har utarbeidet et budsjettforslag, basert på erfaring fra tidligere år, og Obos forventning om prisendringer i 2025.

Budsjettforslaget er laget med sikte på at husleie (akonto fellesutgifter) forblir det samme nivået som i 2024 og 2023. Styret har lyktes med å drive sameiet på dette nivået og bygger derfor på budsjettforslaget fra Obos, med noen justeringer.

Følgende poster er endret fra tidligere år:

Dokumentet er signert digitalt av:
- Primstad, Annette (31.08.1994), 06.01.2025
- Bye, Olav (23.03.1981), 06.01.2025
- Erstad, Cecilie Bye (25.06.1975), 07.01.2025

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Primstad, Annette (31.08.1994), 06.01.2025
- Bye, Olav (23.03.1981), 06.01.2025
- Erstad, Cecilie Bye (25.06.1975), 07.01.2025

Forseglet av
Posten Norge

- Styret forventer å opp mot 50.000 kroner til å etablere bedre ventilasjon i kjeller, etter anbefaling fra fagkyndig rådgiver.

- Styret tar høyde for å bruke opptil 50.000 kroner på juridisk rådgivning ifm. potensielle endringer av vedtekter og oppfølging av bruksendring i næringslokale.

- Budsjettet inkluderer kr. 85.000 til styreutgifter, som går opp med valg av profesjonell, ekstern styreleder.

Budsjettet inkluderer ikke økte utgifter til en eventuell etablering av felles internettlinje. Dersom dette blir vedtatt, vil denne kostnaden bli belastet som et nytt tillegg på faktureringen av fellesutgifter for de berørte seksjonene. Dvs. at kostnadene og inntektene vil gå opp med samme beløp og ikke berøre det budsjetterte resultatet eller likviditeten til sameiet.

Vi bemerker at likviditeten til sameiet er god og at budsjettforslaget, selv om det medfører underskudd og noe bruk av oppsparte midler, fremdeles ivaretar at sameiet har god likviditet og penger på konto til å håndtere uforutsette utgifter.

I vedlegget fremgår sammenligningstall for regnskap hittil i 2024 og 2023.

Styrets innstilling
Årsmøtet vedtar budsjettforslaget som vedlagt saken, hvor inntekter budsjetteres til kr. 751.000, driftskostnader til kr. 668.000, finanskostnader kr. 145.000 og et negativt resultat på kr. 62.000 samt nedbetaling av gjeld på kr. 60.000, som gir en likviditetsreduksjon på kr. 122.000 for året 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar budsjettforslaget som vedlagt saken, hvor inntekter budsjetteres til kr. 751.000, driftskostnader til kr. 668.000, finanskostnader kr. 145.000 og et negativt resultat på kr. 62.000 samt nedbetaling av gjeld på kr. 60.000, som gir en likviditetsreduksjon på kr. 122.000 for året 2025.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Primstad, Annette (31.08.1994), 06.01.2025
- Bye, Olav (23.03.1981), 06.01.2025
- Erstad, Cecilie Bye (25.06.1975), 07.01.2025

Forseglet av
Posten Norge

Protokoll til årsmøte 2023 for Boligsameiet Dalsbergstien 6 A

Organisasjonsnummer: 991882928
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. desember kl. 09:00 til 28. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Møtets gjennomføring utføres av den nettbaserte tjenesten fra Obos. Ansvarlig møteleder er styrets leder, som kan kontaktes direkte dersom det er problemer med tjenesten eller avstemming.

Forslag til vedtak:
Olav Bye er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Lucas Valbøll og Cecilie Bye Erstad er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1

Dokumentet er signert digitalt av:
- Erstad, Cecilie Bye (25.06.1975), 01.07.2024
- Valbøll, Lucas Bjerke (26.12.1998), 01.07.2024
- Bye, Olav (23.03.1981), 01.07.2024

Forseglet av
Posten Norge

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 28.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 28.000 totalt for fire styremedlemmer. Styret fordeler honoraret innbyrdes etter ansvar og arbeidsmengde.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 5
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Olav Bye (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Olav Bye

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Mats Henning Arstal (4 stemmer)
Annette Primstad (5 stemmer)
Lucas Valbøll (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mats Henning Arstal
Annette Primstad

Dokumentet er signert digitalt av:
- Erstad, Cecilie Bye (25.06.1975), 01.07.2024
- Valbøll, Lucas Bjerke (26.12.1998), 01.07.2024
- Bye, Olav (23.03.1981), 01.07.2024

Forseglet av
Posten Norge

Lucas Valbøll

7. Felles varmtvannsanlegg for seksjonene 6, 7, 8 og 9 anbefales avviklet (orienteringssak)

Felles varmtvannsbereder i kjeller leverer vann til fire seksjoner. Anlegget er gammelt og leverer tidvis for lite varmtvann ved samtidig bruk. Styret mistenker også at anlegget er kilde til uvanlig høyt strømforbruk siste år. Anlegget må enten oppgraderes, for de berørte seksjoners regning (jf. vedtektene), eller avvikles. Styret anbefaler avvikling. De fire enhetene vil kontaktes direkte om dette og valg av løsning besluttes av styret etter innspill fra de aktuelle enhetene. Dersom en eller flere eiere motsetter seg styrets innstilling, vil styret forholde seg til vedtektenes bestemmelser og eierseksjonsloven for en løsning av saken.

Forslag til vedtak:
Saken tas til orientering.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Erstad, Cecilie Bye (25.06.1975), 01.07.2024
- Valbøll, Lucas Bjerke (26.12.1998), 01.07.2024
- Bye, Olav (23.03.1981), 01.07.2024

Forseglet av
Posten Norge

Vedtatt på ordinært årsmøte 6. mars 2019

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET DALSBERGSTIEN 6A

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. Forbruk av alkohol og mat er ikke tillatt i fellesarealene.
6. Sameiet støtter et grønt miljø og tillater ikke distribusjon av gratis innlegg 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 strømmåler, miljøhus og sykkelstativ i bakgård. All annen bruk av fellesarealer skal være i henhold til styrets instrukser 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 på gårdsplassen, foran bygget, i trappeoppgang, kjeller eller andre fellesrom og -arealer er forbudt. Unntatt fra dette er plassering av sykkel i sykkelstativ. NB: Dersom gjenstander, søppel eller annet er plassert i strid med husordensreglene, kan styret vedta at disse fjernes og kastes på eiers regning.
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 bakgården. Søl omkring søppelbeholdere skal unngås. Næringsseksjoner benytter egne miljøhus og/eller egen avfallsordning.
11. Banking og midlertidig 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, bygningsfasade, 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 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.

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 inngangsdør til kjeller og hovedtrapp skal alltid holdes lukket og låst. Sjekk at døren lukkes helt etter bruk. Døren kan ikke stå åpen fordi gjester forventes. Bruk porttelefonen. Unntak: Under kontinuerlig tilsyn kan døren holdes åpen under transport av ting eller under flytting. Dette gjelder også ved visning før salg.
16. Beboere må ikke slippe uvedkommende inn i bygningen. 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 holdes lukket. Åpne vinduer kan være farlige dersom de slår i vind eller ved gjennomtrekk. Vinduene i trappeoppgangene skal ikke benyttes til lufting unntatt under tilsyn ved dugnad eller lignende.

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. Egne åpningstider gjelder for næringsseksjonene i henhold til vedtektene § 18-6.
    - Fest og andre aktiviteter som kan medføre musikk eller høyere lydnivå enn det som er vanlig i hverdagen, skal 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 balkonger.
    - Har leiligheten egen balkong, 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 seksjonseiers regning og risiko.
20. Rapportering
    Ved avvik eller brudd på husordensreglene, rapporter til styret på Dalsbergstien6A@styrerommet.net

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET DALSBERGSTIEN 6A

med organisasjonsnummer 991 882 928.

Gjelder fra 28.03.2022 etter vedtak på årsmøtet 27.03.2022.

§ 1 NAVN

Sameiets navn er «Boligsameiet Dalsbergstien 6A».

§ 2 EIENDOMMEN

Sameiet består av 10 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner tilhørende gårdsnummer 217, bruksnummer 83 i Oslo.

§ 3 SAMEIEBRØK OG FORMÅL

Snr. 1, 46 / 883, næringsseksjon
Snr. 2, 87 / 883, næringsseksjon
Snr. 3, 51 / 883, næringsseksjon
Snr. 4, 87 / 883, boligseksjon
Snr. 5, 85 / 883, boligseksjon
Snr. 6, 87 / 883, boligseksjon
Snr. 7, 85 / 883, boligseksjon
Snr. 8, 87 / 883, boligseksjon
Snr. 9, 85 / 883, boligseksjon
Snr. 10, 50 / 883, boligseksjon
Snr. 11, 40 / 883, boligseksjon
Snr. 12, 43 / 883, boligseksjon
Snr. 13, 50 / 883, boligseksjon

§ 4 STYRET

Styret skal ha tre eller fire medlemmer. Styrets leder skal velges særskilt av årsmøtet. Styreleder velges for to år, øvrige medlemmer kan velges for ett eller to år. Kun fysiske personer kan velges til styret.

§ 5 ÅRSMØTE

Ved avstemning regnes flertallet etter antall seksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme.

Sensitivitet: Begrenset

§ 6 KOMMUNIKASJON

Styret og den enkelte sameier kan benytte elektronisk kommunikasjon slik dette er bestemt i eierseksjonsloven. Den enkelte eier er forpliktet til å være registrert og motta meldinger via en elektronisk kommunikasjonsportal for informasjon, oppslag og meldinger i tilknytning til sameiet, dersom sameiet ved styret har etablert en slik tjeneste.

§ 7 FORPLIKTELSER VED OVERDRAGELSE, ERVERV ELLER UTLEIE

Seksjonseier skal uten opphold gi skriftlig melding til styret ved enhver overdragelse eller utleie av seksjonen med opplysning om hvem som er ny eier eller leietaker. Dette gjelder også ved utlån eller korttidsutleie.

Enhver ny eier har, uavhengig av selgers plikt, en selvstendig plikt til å gi styret melding om ervervet og gjøre seg kjent for styret, samt registrere seg i sameiets elektroniske portal, jf. § 6.

Ved utleie, utlån mv. er det seksjonseierens ansvar at sameiets vedtekter, ordensregler og øvrige vedtak etterfølges.

§ 8 ENDRINGER

Endringer av seksjon, herunder bruksendringer og bygningsendringer, må på forhånd godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten rimelig grunn.

§ 9 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter ordensregler for sameiet. Melding om brudd på ordensreglene skal være skriftlig og rettes styret. Mottar styret klage eller melding om regelbrudd fra en sameier, skal det alltid rette skriftlig melding til seksjonseier. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på sameiers forpliktelser i sameiet.

§ 10 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt annet areal som hører til seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Dører og vinduer til den enkelte seksjon vedlikeholdes utvendig og innvendig av den enkelte seksjonseier. Dette inkluderer lås i dør. Dører og vinduer kan utvendig ikke males i annen farge eller endres uten etter vedtak av årsmøtet. Skifte av dører, låser eller vinduer skjer for den enkelte seksjonseiers regning. Vedlikehold direkte tilknyttet tildelt bod, balkong eller tilleggsareal, påhviler den enkelte

Sensitivitet: Begrenset

seksjon. Ved manglende vedlikehold fra en sameiers side kan styret med to måneders varsel la vedlikehold utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 11 FELLESAREALER

Bruk av fellesarealene skal ikke være til urimelig eller unødvendig hinder, skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer må på forhånd godkjennes av styret, som fatter vedtak innenfor sin alminnelige kompetanse.

§ 12 DUGNAD

Styret kan beslutte å avholde dugnad for arbeid på fellesarealene og eiendommen. Styret kan, innenfor verdien av det arbeidet som er utført, vedta at seksjonseiere som har vært representert med fullverdig deltakelse på dugnaden får utbetalt en nominell kompensasjon for innsatsen opptil én hundredel av folketrygdens grunnbeløp per seksjon per år.

§ 13 PANTERETT

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere en særskilt panterett i den aktuelle sameiers seksjon i tillegg til panteretten etter eierseksjonsloven.

§ 14 a) DEKNING AV FELLESKOSTNADER

Den enkelte sameier skal innbetale forskuddsvis den første betalingsdag hver måned et akontobeløp til dekning av felleskostnadene etter eierseksjonslovens bestemmelser. Beløpets størrelse fastsettes årlig av årsmøtet. Beløpet kan overstige antatte kostnader med rimelig margin, slik at det opparbeides et vedlikeholdsfond. Styret kan justere beløpet ved behov.

Dersom en sameier misligholder sin betalingsplikt, kan forsinkelsesrenter og omkostninger ved varsel, inndriving eller tvangsfullbyrdelse tillegges kravet og inndrives etter de til enhver tid gjeldende regler.

Dersom sameiet har satt oppgaven med innkreving av midler til dekning av felleskostnader mv. ut til en tjenesteleverandør, kan tjenesteleverandøren kreve gebyr, omkostninger mv. på vegne av sameiet eller til dekning av tjenesteleverandørens kostnader og honorar iht. avtalen med sameiet og til enhver tid gjeldende regler.

§ 14 b) FELLESGJELD

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 15 FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen fordeles etter sameiebrøken med de unntak som følger av vedtektene. Kostnader som direkte følger av antallet seksjoner, skal fordeles likt på de seksjoner kostnaden gjelder. Kostnader som direkte følger av areal, skal fordeles etter andel av areal på de seksjoner kostnaden gjelder.

Fordeling av kostnader etter areal gjøres etter følgende arealfordeling:

Seksjon nr. - areal (av totalt 910)
1 - 46
2 - 87
3 - 51
4 - 87
5 - 85
6 - 87
7 - 85
8 - 87
9 - 85
10 - 77
11 – 34
12 - 32
13 - 67

Sensitivitet: Begrenset

§ 16 SPESIELL KOSTNADSFORDELING
Vask og vedlikehold av hovedtrappen og baktrappen opp fra 1. etasje dekkes av boligseksjonene etter areal.

Honorar til revisor, forretningsfører og styremedlemmer fordeles likt på samtlige seksjoner.

Dersom det i en seksjon er en virksomhet eller bruk som medfører større felles forsikring av eiendommen, skal tillegget betales av vedkommende seksjonseier. Gjelder et tillegg virksomhet i flere seksjoner, fordeles tillegget mellom vedkommende seksjoner etter areal, med mindre den faktiske beregningen hos forsikringsselskapet tilsier annen fordeling.

Kostnaden av strøm til fellesarealer og felles nytte, som lys, oppvarming, callinganlegg mv. fordeles mellom samtlige seksjoner etter areal. Kostnaden estimeres av styret etter antatt andel av forbruket over måler for fellesstrøm. Kostnaden av resterende forbruk over sameiets strømmåler fordeles på seksjoner tilknyttet felles beredere for varmtvann etter estimert forbruk. Fordelingen fastsettes av styret etter beste skjønn på grunnlag av antallet brukere og forholdene i den enkelte seksjon.

§ 17 FELLES ANLEGG FOR VARMTVANN
Boligseksjoner har rett til å bli tilknyttet felles anlegg for varmtvann så langt det er god kapasitet til det. Tilknytningskostanden belastes vedkommende seksjon. Ved tilknyting kan de allerede tilknyttede seksjoner (per i dag nr. 6, 7, 8 og 9) kreve refundert den forholdsmessige del av kostander til vedlikehold eller oppgraderinger av anlegget og rørsystem de siste 5 år. Næringsseksjoner kan ikke være tilknyttet anlegget.
Alle kostnader tilknyttet beredere og rør inn til seksjonene påhviler de tilknyttede seksjonene med like stor del, med unntak av forbruk som belastes etter gjeldende fordelingsregler. Tilknyttede seksjoner som velger å ikke benytte fellesanlegget, er likevel ansvarlige for anlegget og forbruk som om det ble benyttet. Går halvparten eller flere av de tilknyttede seksjoner sammen om det, kan disse for egen regning la seg koble av anlegget med frigjørende virkning. Det opp til de øvrige seksjoner om de vil overta anlegget for videre bruk eller om anlegget avskaffes for samtlige tilknyttede seksjoners regning.

§ 18 REGLER FOR NÆRINGSSEKSJONER

18-1
Næringslokaler med restaurantdrift må ikke holde vinduer og dører åpne, slik at lukt eller støy fra restauranten, kjøkken mv. er til sjenanse for beboere som har åpne vinduer. Bygget er gammelt og det er helt nødvendig for beboerne i boligseksjonene å benytte vinduer til ventilasjon. Bruken av næringsseksjonene må gjøres med hensyn til dette.

18-2
Bakgården må ikke være en røykeplass eller oppholdssted for næringslokalenes ansatte eller gjester.

18-3
Bakgården må holdes ryddig og ren. Den må ikke benyttes som lagringsplass eller lignende.

18-4
Virksomheten i næringslokalene må ikke drive uteservering, mot Dalsbergstien eller i bakgården.

18-5
Innehaver av næringsseksjonene er ansvarlig for å holde fortauet og i rimelig grad gaten ren for sigarettstumper og tilsvarende avfall. Dette gjelder foran bygget, ikke bare foran selve lokalet, da det vil være naturlig at seksjonenes besøkende som røyker ikke begrenser sin forsøpling til denne del.

18-6
Det må ikke være nattåpen drift i næringsseksjonene. Med nattåpen drift menes åpningstid med servering og betjening av kunder mellom kl. 00.00 og 06.00.

18-7
Det er ikke tillatt å drive virksomhet av typen hamburgerkro, kebabkiosk eller liknende i næringslokalene. Her siktes det til servering av typisk take-away mat som leveres over disk og som det er naturlig at kunden nyter umiddelbart og utenfor lokalet. Denne bestemmelse omfatter ikke restaurantdrift med vanlig take-home servering som allerede eksisterer i denne del av Dalsbergstien, eksempelvis pizzarestaurant med take-away. Bestemmelsen her er ikke ment å regulere restaurantens menyvalg, bare typen serveringssted.

Sensitivitet: Begrenset
Sensitivitet: Begrenset

Oslo

Utskriftsdato: 04.02.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

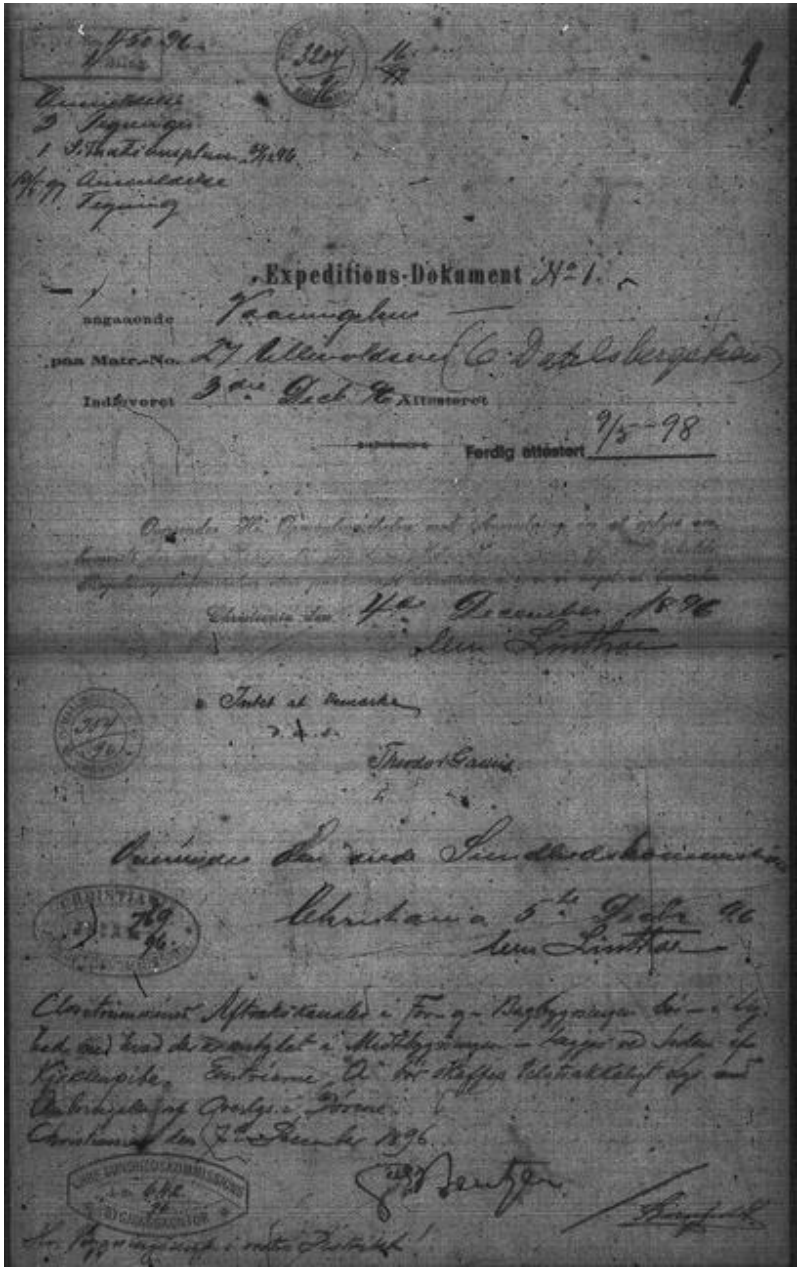
0301-217/83/0/9	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Dalsbergstien 6A 0170 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 1 774,00
Fakturamottaker:	Bye Olav Lillogata 5n 0484 OSLO		
Eiernavn:	Bye Olav	Totalt	NOK 1 774,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 774,00
Totale avgifter	**1 774,00**

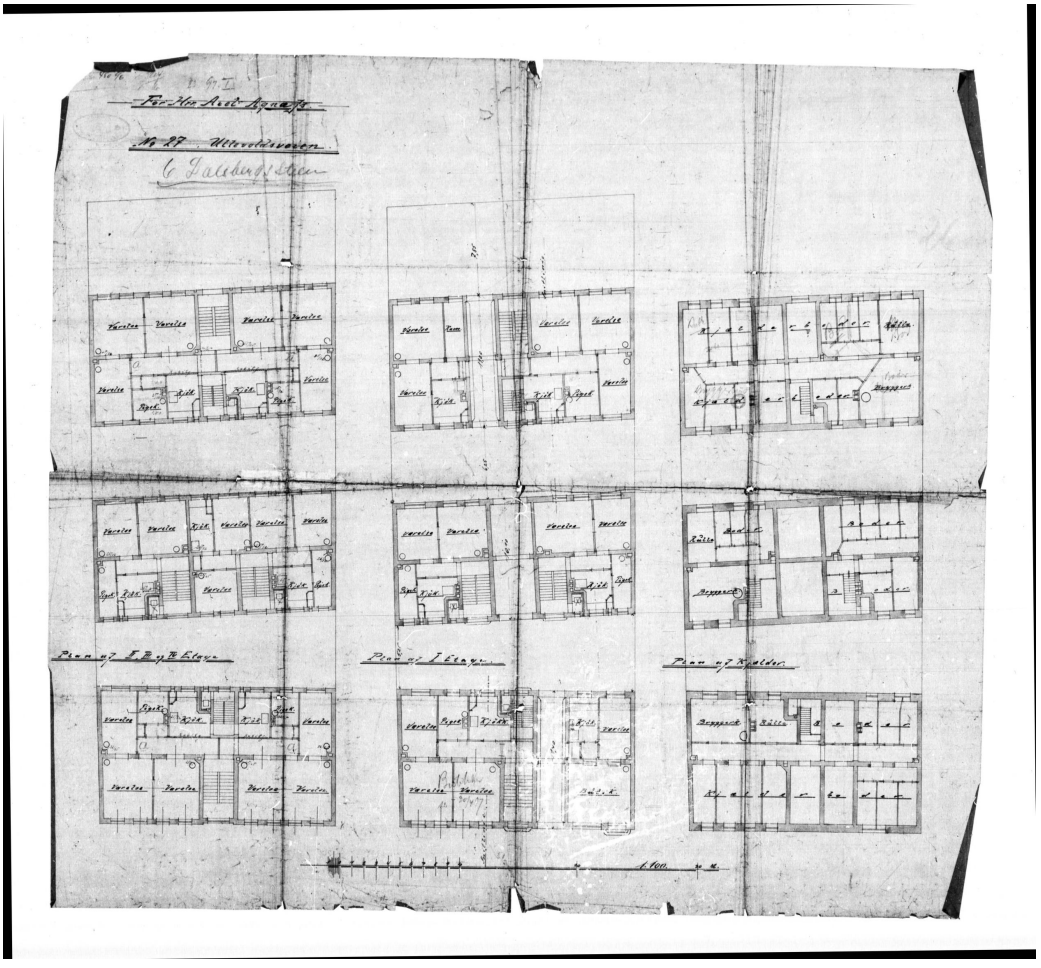
*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

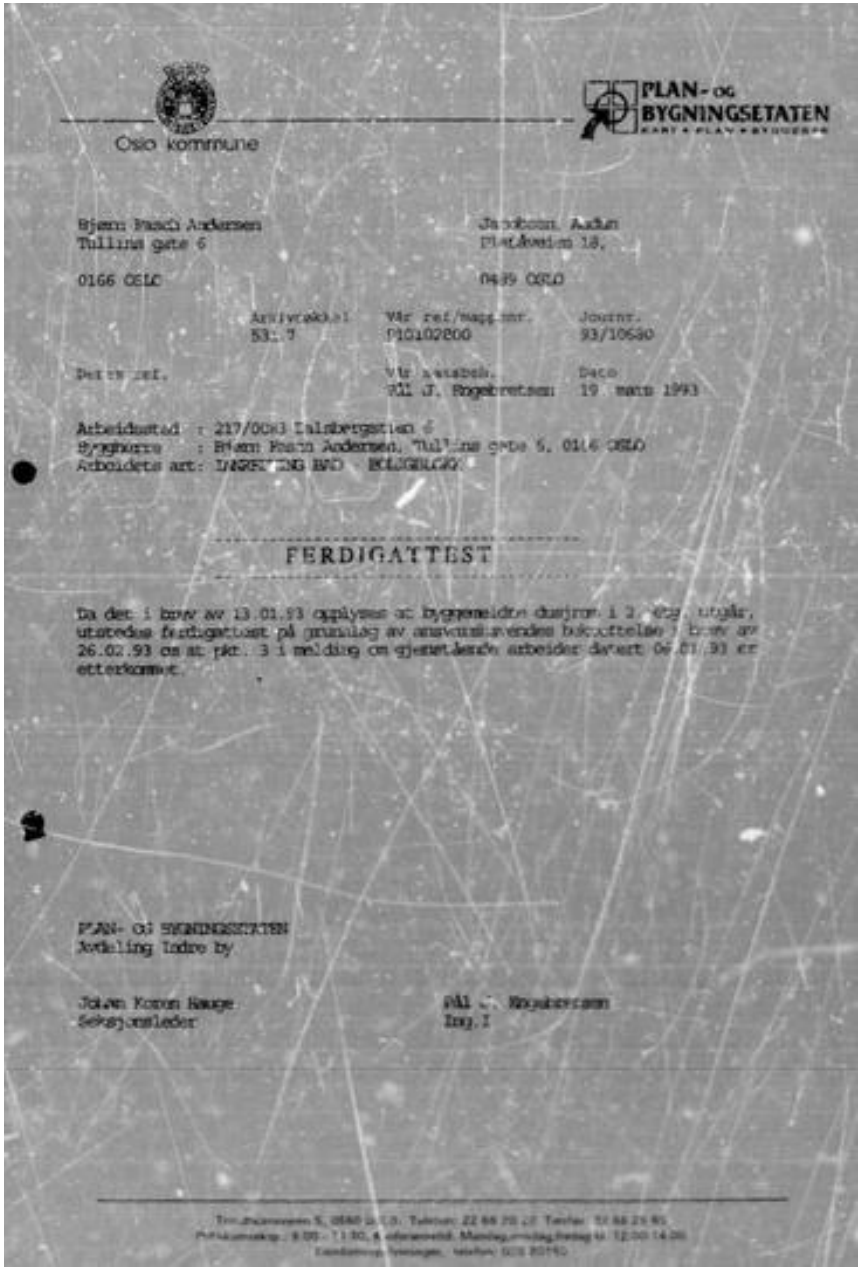


Expeditions-Dokument N° 1.

Christiania den 4de December 1896

Christiania den 5te Dec 96


Plan af 2den 3die & 4de Etage
Plan af 1ste Etage
Plan af Kjelder



Osio kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Bjørn Rasch Andersen
Tullins gate 6

0166 OSLO

Jacobsen Aadne
Platåveien 18,

0689 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/sagsnr.	Journr.
53.7	910102800	93/10630

Deres ref.

Vår saksbeh.
Pål J. Engebretsen

Dato
19 mars 1993

Arbeidssted : 217/0083 Dalsbergstien 6
Byggherre : Bjørn Rasch Andersen, Tullins gate 6, 0166 OSLO
Arbeidets art: [illegible]

FERDIGATTEST

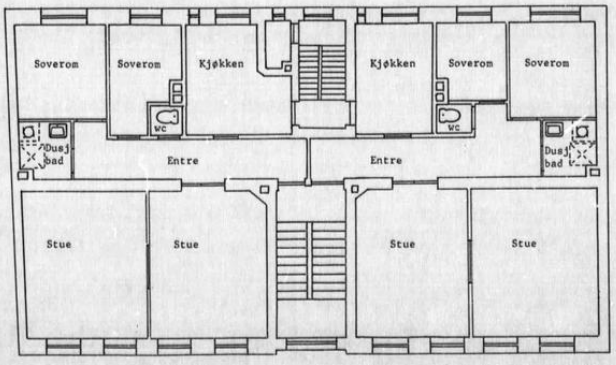
Da det i brev av 13.01.93 opplyses at byggemeldte dunjron i 2 etg. utgår, utstedes ferdigattest på grunnlag av ansvarsmøtets bekreftelse i brev av 26.02.93 om at pkt. 3 i melding om gjennomførte arbeider datert 06.01.93 er etterkommet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Jo[illegible] Kaare Kauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Tollbugaten 5, 0060 Oslo 1. Telefon: 22 66 70 10. Telefax: 22 66 24 85
Publikumskontor: 8.00 - 11.30, 4 ettermiddager: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Landbruksgt. kontoret, telefon: 022 80150



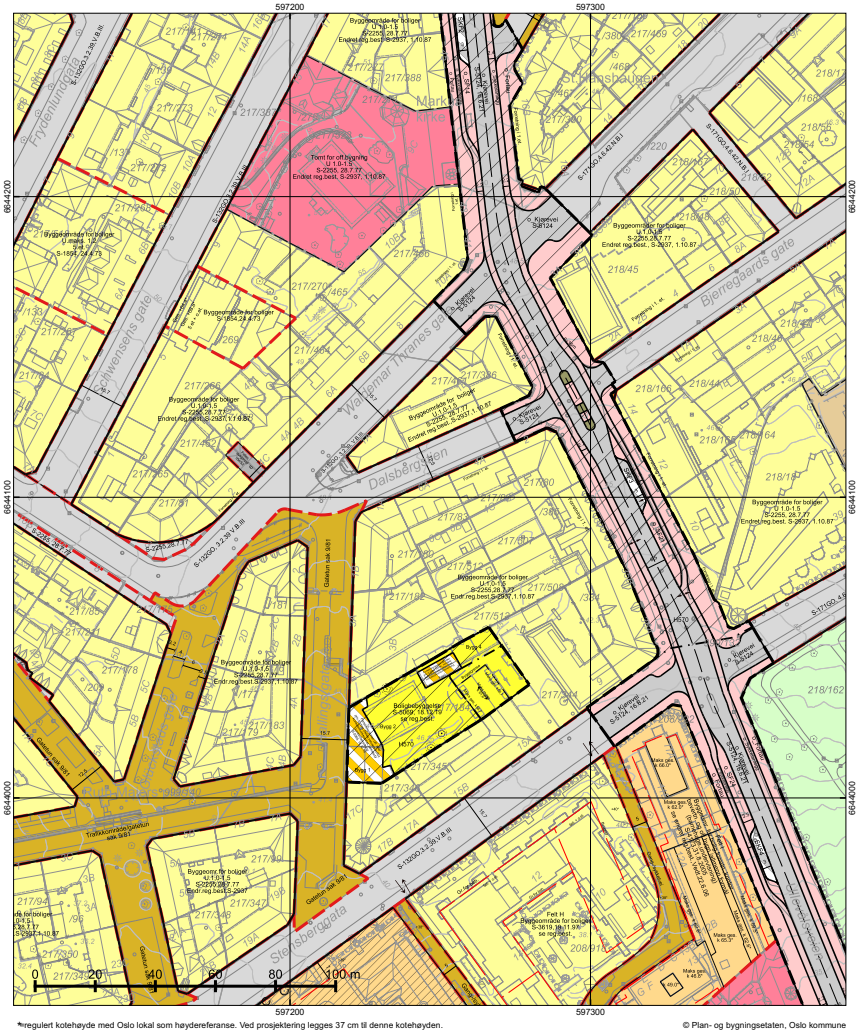
4

DALSBERGSTIEN nr. 6, OSLO

Plan 4. etasje Etter

Mål: 1:100 Dato 15.5.1991

Sivilingeniør Reidar Agdestein A/S



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137594/ 86504157
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: DALSBERGSTIEN 6A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/83

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 614 - Grav- og urnelund

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

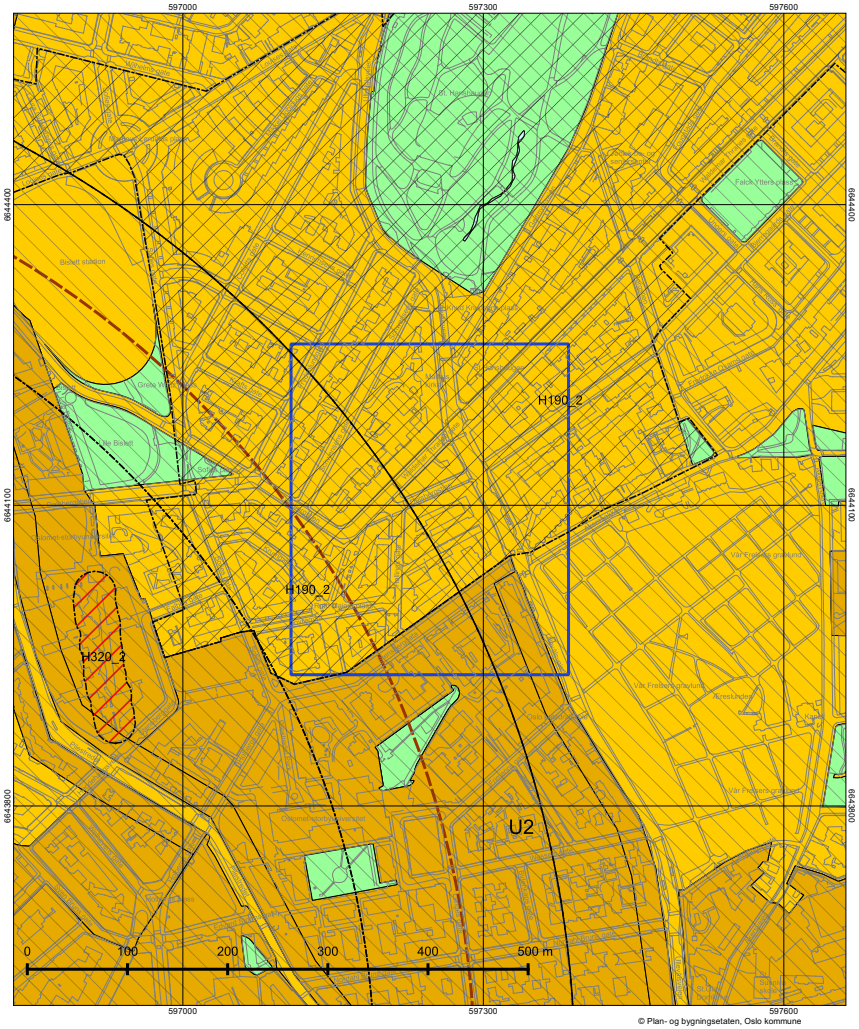
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 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)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137594/86504157
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Smedheim Lunde
DALSBERGSTIEN 6A

Dato: 22.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504157
8259926

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 83

Vi viser til bestilling av 20250122 for DALSBERGSTIEN 6A.

GNR. 217 BNR. 83

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.08.1839.

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

343 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

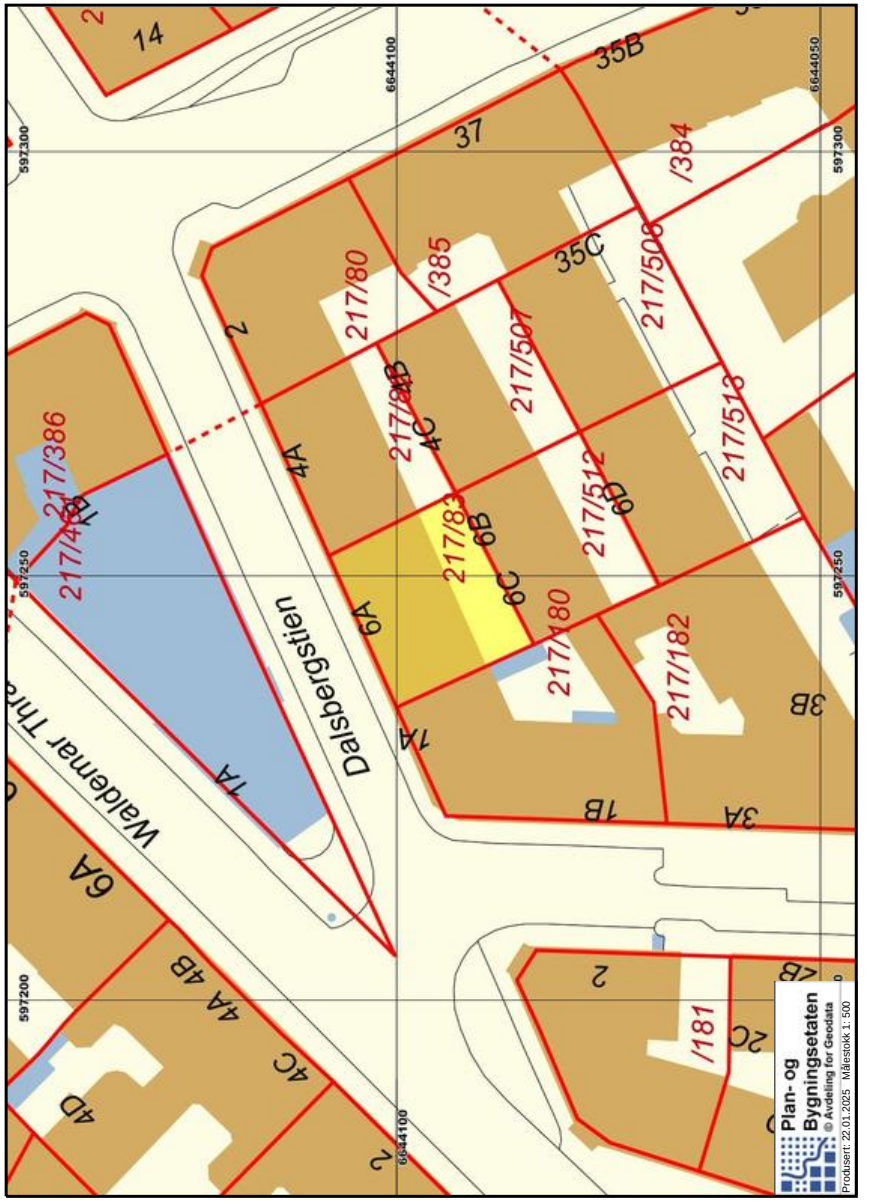
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av senere bystyrevedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

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***

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,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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.

Oppdragsnummer: 29-0012/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dalsbergstien 6A 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 83, snr 9 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

NORDVIK

nordvikbolig.no