

Dalsbergstien 22B



Velkommen til

# Dalsbergstien 22B



Salgsoppgaven produsert 28. februar 2025

# Bislett

## Stor 3R hjørneleilighet med ettertraktet beliggenhet|Heis & garasjeplass m/lader|Solrik balkong|"alt" inkl i felleskost

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 9 250 000,- |
| Omkostninger | 232 600,- |
| Totalpris | 9 482 600,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 644,- |
| BRA-i | 76 kvm |
| Totalt BRA | 79 kvm |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 5 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1997 |
| Megler | Paal Henning Molvær Jørgensen |
| Telefon | 975 81 254 |
| E-post | p.jorgensen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Dalsbergstien 22B er en romslig treroms med en rolig og privat beliggenhet på ettertraktede Bislett. Denne boligen tilbyr alt du kan ønske deg i en treromsleilighet: heis, garasjeplass med el, en solfylt sydvestvendt balkong med fantastiske solforhold og sentral beliggenhet midt i hjertet av Oslo.

I tillegg har hele boligen rom med store flotte vinduer som slipper inn rikelig med dagslys og gir boligen sitt særpreg. Her bor du både tilbaketrukket og i umiddelbar nærhet til noen av byens beste restauranter og uteliv. Dette er en perfekt leilighet for deg som ønsker å bo i en av byens mest populære områder.

Kvaliteter:

- Heis og garasjeplass m/el
- Fyring, V.vann, TV og internett inkludert i felleskost
- Sentralt og rolig
- Bad fra 2024 med ny membran, samt lekre overflater og innredning

# Arealer og innhold

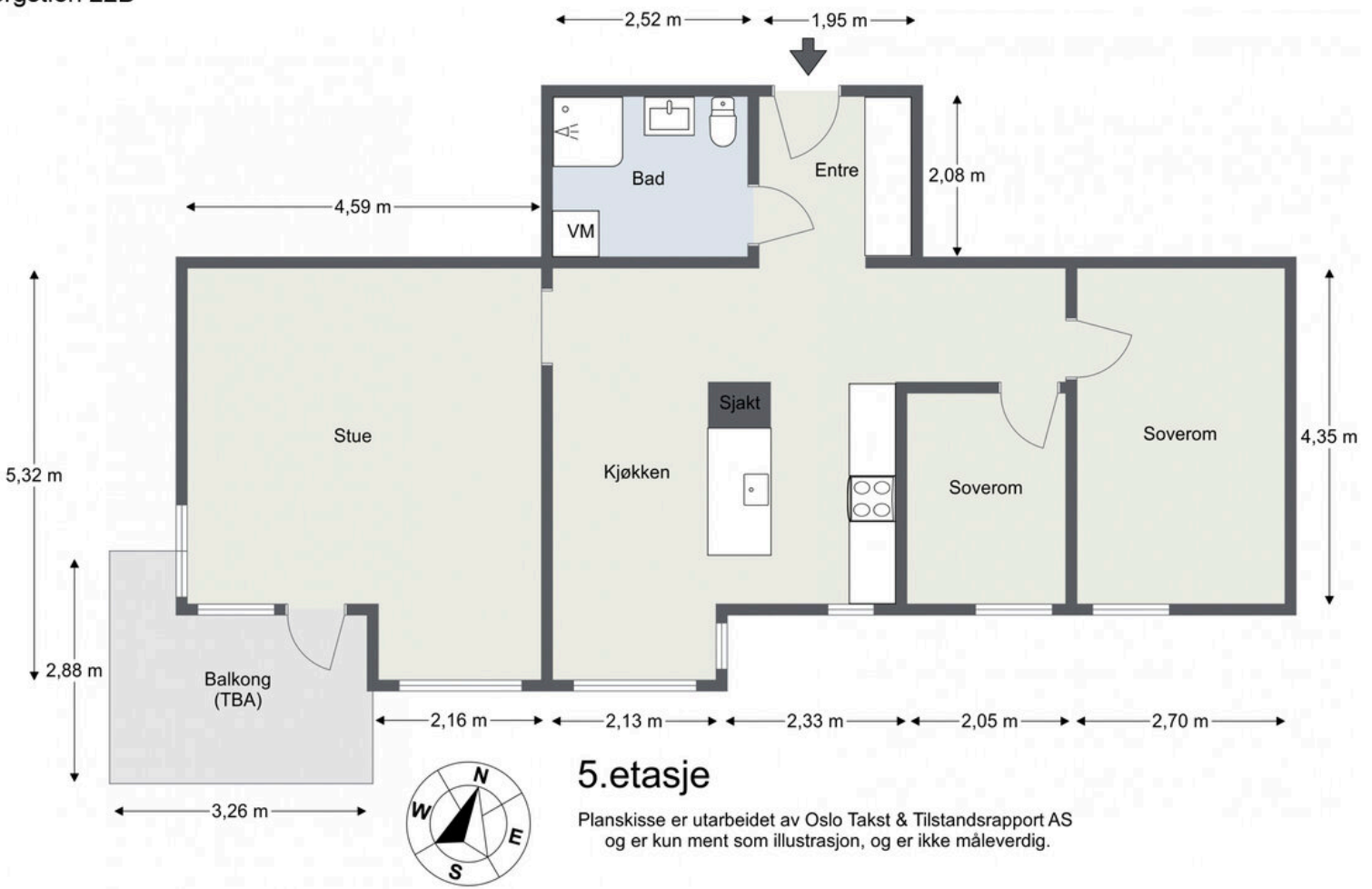
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 76 kvm |
| BRA-e: | 3 kvm |
| Totalt BRA: | 79 kvm |
| TBA: | 7 kvm |

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Soverom 1, soverom 2, Soverom 3, entré, bad, kjøkken og stue
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 7 kvm. Sydvestvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 3 kvm.

Dalsbergstien 22B




## 5.etasje

Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.

Forklaring av bilde/rommet



























Informasjon

# Dalsbergstien 22B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
20-0052/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Dalsbergstien 22B, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 514, snr 66 (ideell andel 1/1) / Gnr 217, bnr 516 (ideell andel 7/100) i Oslo kommune

### Selger
Trine Daugstad

### Kjøpesum og omkostninger
9 250 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
231 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
232 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
245 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 482 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 495 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

## Om boligen

### Byggeår
1997

### Etasje
5

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 7 kvm

**Beskrivelse:**
5. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Soverom 1, soverom 2, Soverom 3, entré, bad, kjøkken og stue
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 7 kvm. Sydvestvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 3 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 3 m². Boden er ikke befart eller målt opp under befaringen.

## Solforhold

Boligens balkong har svært gode solforhold. Her er det sol fra morgen til kveld (ca 09 - 20/21) , med unntak av 30-60 min, hvor pipa står i veien.

## Innhold

Velkommen til Dalsbergstien 22B. Leiligheten har adkomst via heis eller felles trappeoppgang og ligger i 5. etasje.

Entré:
Når du trer inn i leiligheten, møtes du av en romslig og åpen atmosfære, forsterket av det rektangulære kjøkkenvinduet som slipper inn rikelig med naturlig lys i enden av rommet. Entréen har en stor gang med et garderobeskap langs hele veggen, som gir god plass til oppbevaring.

Stue:
Stuen ligger på hjørnet av leiligheten og har store vinduer på begge sider av rommet, noe som skaper en lys og luftig følelse. Fra stuen er det utgang til balkongen. Rommet er svært møbleringsvennlig med naturlig inndelte soner, og det er plass til både en stor sofa, kaffebord, samt spisebord med tilhørende stoler.

Kjøkken:
Kjøkkenet, som ble pusset opp i 2016 har et moderne og tidløst design fra HTH. Det har slettede fronter og integrerte hvitevarer fra Siemens som skaper et stilrent utrykk samtidig som det leverer høy ytelse. Benkeplaten i Corestone gir et elegant preg, samtidig som den er slitesterk og enkel å vedlikeholde. Kjøkkenet har rikelig med oppbevaringsplass og er både praktisk og funksjonelt.

De store vinduene fyller rommet med lys og skaper en innbydende atmosfære. Ved vindusfronten finner du en koselig spisekrok med benk, perfekt for morgenkaffen eller en avslappende middag. Kjøkkenøyen er rommets sentrum og inkluderer en bar og oppvaskkum, noe som gir både ekstra spiseplass og gjør matlagingen mer organisert og effektiv. Den gir også ekstra overflate som er perfekt når man skal bake.

I overgangen mellom kjøkkenet og stuen er det en blå vegg som skiller seg fra resten av boligens fargepalett. Denne veggen skaper en fin kontrast til boligens ellers minimalistiske stil og er perfekt for å henge opp ulik kunst og malerier.

Soverom:
Leiligheten har to soverom, som ligger i den andre enden av leiligheten i forhold til stuen. Hovedsoverommet har plass til en dobbeltseng og tilhørende møbler. Soverommet har et stort garderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsplass. Rommet er malt i moderne jordtoner, noe som skaper en behagelig atmosfære. Det andre soverommet har plass til seng og nattbord, og også her finnes et garderobeskap av god størrelse.

Bad:
Badet ble nylig oppusset i 2024 og fremstår som svært moderne med flotte fargevalg, store firkantede fliser og stilren baderomsinnredning. Det har

varmekabler i gulvet og downlights i taket og naturlig ventilasjon.

Øvrig informasjon:
Vinduer: Malte trevinduer med 3-lags glass.
- Overflater: Eikeparkett i alle oppholdsrom og fliser på badet.
- Vegger: Malte slette flater, unntatt på badet hvor det er fliser.
- Oppvarming: Radiatorer med sentralfyring (vannbåren varme) i sameiet, samt elektriske varmekabler i badet.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventiler for tilluft og avtrekk på våtrom og kjøkken, i henhold til gjeldende forskrifter på byggetidspunktet.
- Elektrisk anlegg: Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter. Sikringsskapet er montert i trappeløpet.

## Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > vinduer
- Utvendig > Balkongdør
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Våtrom > 5.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 5. etasje > Avtrekk
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
- Tekniske installasjoner > Elektrisk annlegg

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner > Varmesentral

## Parkering

Det medfølger garasjeplass med nummer 1A 43 nr 104.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

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:

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: Ringen Rørservice AS. Renovering av bad. Varmekabler, fliser på gulv og vegger, spotter i tak, ny innredning + dusjsone og nisje for vaskemaskin og tørketrommel. Utført i 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice AS.

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: Kun innvendig. Senket for downlights.

4. Vet du om det er gjort arbeid med det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Installerte downlights i tak. Finner ikke dokumentet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Datek installasjon AS.

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: Ringen Rørservice AS. Tilkobling bad og kjøkken.

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: Boligen ble renovert i 2016. I forbindelse med oppgradering av kjøkken ble vegg mot gang revet, boden ble revet og veggen til det minste soverommet ble flyttet ca 30 cm.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Rens og kontroll av ventilasjon i 2025.

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: Pusset opp badet etter at flis løsnet fra vegg. Fikk bekreftet at dette var gammel flislim. Ingen fukt.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Mangler ventil på kjøkken.

## Bygningssakkyndig
Tony Moe

## Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

## Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin og tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

## Energi og oppvarming

### Energimerking

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2450 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 644,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned utgjør 5 644,10,-

Herav

Renhold: 204,60,-
Renovasjon: 519,20,-
Felleskostnader: 3 162,00,-
Fjernvarme: 1 180,00,-
Kabel-tv: 366,00,-
Heis: 212,30,-

### Eiendomsskatt

Kr 1 081,- pr. 01.01.2024
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 830 670,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 322 678,- 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

Tv og internett levert av Telia er inkludert i felleskostnadene.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Frydenlund tingsrettslige sameie, orgnr. 996242358

### Om sameiet

Frydenlund Tingsrettslig SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996242358, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

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

Styremøter og saker:
Styret har holdt to vanlige møter det siste året. Mindre saker håndteres løpende via e-post, telefon eller av enkeltmedlemmer. Fellessaker for boligsameiene Falbes gate 18 og Dalsbergstien 22, samt garasjeområdet, håndteres ofte gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie, inkludert forvaltning av ladestasjoner for el-biler og betalingsløsninger.

Ladestasjoner for el-biler:
Ladestasjoner ble installert i garasjen i 2018/2019, med mulighet for utvidelse til alle parkeringsplasser. Ca. 70 av 108 plasser har ladere. Garasjeplasseiere betaler selv for strøm og vedlikehold via en serviceavtale med Datek. Styret vurderer å innføre spotpris for strøm, med et eventuelt påslag.

Garasjeporten:
Porten fungerer godt, men snø og is kan hindre lukking. Feilparkerte biler og uvedkommende har vært et problem, og borttauing kan iverksettes uten varsel. Innbrudd og skadeverk har forekommet, og beboere oppfordres til å sikre området.

Søppelhåndtering:
Forsøpling av fellesområder er et vedvarende problem. Feilsortering av søppel og ulovlig dumping medfører ekstra kostnader. Konteinere for privat avfall ble leid inn to ganger og vil gjentas.

Heiser, vann og varme:
Heisene kontrolleres regelmessig, og det har vært få problemer med varme eller vannforsyning. Brannvarslingssystemet fungerer bra, med få falske alarmer.

Vaktmestertjeneste og dugnad:
Vaktmestertjenesten fungerer godt, og dugnaden i 2023 og 2024 hadde godt oppmøte, selv om det var noe lavere i 2024.

Annet:
Felles informasjon deles via Vibbo og oppslag. Kabel-TV og internett leveres gjennom Telia. Garasjevask ble gjennomført i mai 2024, og neste vask planlegges for 2025. Styret jobber med en vedlikeholdsplan basert på en tilstandsvurdering

fra OBOS Prosjekt AS.
Styret har innhentet en tilstandsvurdering med et utkast til vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt AS og skal arbeide videre med dette.

### Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld
Frydenlund Tingsrettslig SE har ingen lån.

### Fellesformue
Kr 10 365,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 624 962 ,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 1 032 500,-

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

### Vedtekter og husordensregler
Sameiet består av 144 andeler med en sameiebrøk som fordeler seg som følger:
a) 72 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/144, til sammen 72/144
b) 1 andel tilhørende Sameiet Dalsbergstien (fellesareal og utomhusareal) som utgjør 36/144
c) 1 andel tilhørende Sameiet Falbesgate (fellesareal og utomhusareal) som utgjør 36/144.

### Dyrehold
Dyrehold må godkjennes av sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

### Sameiets forsikring
KLP Skadeforsikring AS
Polisenr. 609749

## Tomt

### Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved felles visningene.

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet
Dalsbergstien 22B er en svært ettertraktet adresse, på grunn av sin sentrale plassering mellom St. Hanshaugen og Bislett. Her bor du nær alt Oslo har å by på, samtidig som du kan nyte et rolig og tilbaketrukket liv. Med kort avstand til sentrumsområdene rundt Nationaltheatret og Slottsparken, samt parken på St.

Hanshaugen, Bogstadveien, Majorstuen, Alexander Kiellands plass og Vulkan, har du alt du trenger rett utenfor døren.

Denne adressen er ideell for deg som ønsker en urban livsstil med alle fasiliteter tilgjengelige. Fantastiske dagligvarebutikker, hyggelige nabolagsrestauranter, treningssenter og mer ligger i umiddelbar nærhet.

Rett over gaten finner du en stor Coop Mega med et bredt utvalg av matvarer. I nærheten ligger også spesialforretninger som Gutta på Haugen og Røtter, perfekt for de kveldene du ønsker å lage en ekstra flott middag. Området har også rikelig med gode restauranter. Oppover mot St. Hanshaugen ligger Kolonialen, rett rundt hjørnet fra leiligheten, med et av Oslos beste vinkart og en avslappet atmosfære. Den lille franske bistroen Grotto ligger i en sidegate bare en kort spasertur unna. Smalhans, som har blitt tildelt Michelin BIB gourmand, ligger også like i nærheten. I retning Slottet finner du den japanske restauranten Kanpai Izakaya, hvor du kan nyte småretter fra fantastisk sushi til japansk inspirert BBQ. Videre finner du også den hyggelige franske bistroen Brasserie Blanche i Homansbyen, hvor de serverer franske klassikere i en rolig atmosfære. Oppover Bislett finner du populære spisesteder som Cafe Laundromat, St. Lars og DIGG Pizza.

Leiligheten ligger rett ved Bislett stadion, som tilbyr både innendørs og utendørs treningsmuligheter, slik at du kan løpe på bane både sommer og vinter. På andre siden av gaten ligger SATS Bislett og Bislett Bad. Athletica Sentrum ligger også bare en kort spasertur unna.

Boligens nærmeste nabo er campuset til OsloMet. Det er også godt kollektivtilbud som gir enkel tilgang til Handelshøyskolen BI, UiO og AHO.

Trikkelinje 17 og 18, som går mellom Rikshospitalet og Sinsen-Grefsen stasjon og Storo-Grefsen stasjon, ligger bare to minutter unna boligen på stoppet Dalsbergstien. Herfra går også Flybussen FB5A og FB5B. Sofies Plass er også ikke langt unna, hvor buss 21 (Helsfyr/Tjuvholmen) og 26 (Ellingsrudåsen/Bislett) går. Nationaltheateret stasjon, med avganger for tog og alle T-banelinjene, ligger i gåavstand fra eiendommen.

### Bebyggelse

Boligen ligger i et sentralt og populært område på Bislett hvor nærområde består i hovedsak av blokker utbygd i forskjellige tidsepoker.

### Skoler og barnehager

Det er en rekke barnehager i nærheten blant annet, Lille Bislett Barnehage, Læringsverkstedet Langaard barnehage, SiO Barnehage Bislettbekken, Melkeveien Barnehage, Doktor Brandts barnehage, og Katta Barnehage. Adressen Sokner til Møllergata skole. Elevene går videre til Fageborg skole.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (allmennyttig formål

barnehage i 1.etasje) med gjeldende reguleringsbestemmelser i S-3329. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker:

Dalsbergstien 22 - Falbes gate 18 - Montering av porter
Saksnummer: 201407186

Sofies gate 12 A - Åpning i bærevegg - H0302
Saksnummer: 202459267

Sofies gate 10 - Rehabilitering av bad
Saksnummer: 201105329

Sofies gate 15 A - Utsparing i bærevegger - H0302
Saksnummer: 202551286

## Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/514/66:
28.08.1997 - Dokumentnr: 52520 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett mellom gnr 217 bnr 514, bnr 515 og bnr 516 til følgende:
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:62

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:118
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:119
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:120

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:121
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:123
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:124
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:125
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:126
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:127
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:128
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:129
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:130
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:131
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:132
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:133
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:134
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:135
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:136
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:137
Bruksrett til 8 boder
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:35

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:93

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:118
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:119
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:120
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:121
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:123
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:124
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:125
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:126
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:127
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:128
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:129
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:130
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:131
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:132
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:133
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:134
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:135
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:136
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2025 - Dokumentnr: 201153 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

10.09.1997 - Dokumentnr: 55250 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/8433

28.08.1997 - Dokumentnr: 52520 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:261
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514

28.08.1997 - Dokumentnr: 52520 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:516
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514

28.08.1997 - Dokumentnr: 52520 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:261
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av bygninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:38

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:96

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:132
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:136
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:137
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:516
Bestemmelse om kjøreadkomst i kjellerareal
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:516
til boder i kjellerareal

## Legalpant

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 83 250,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 328,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 173 368,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. februar 2025

### Megler

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97581254

### Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS, Org. nr.: 916491034

Vedlegg

# Dalsbergstien 22B

# Tilstandsrapport

Leilighet
Dalsbergstien 22 B, 0170 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 514, snr. 66

**Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 76 m²**



**Befaringsdato:** 25.02.2025 **Rapportdato:** 27.02.2025 **Oppdragsnr.:** 12641-1123 **Referansenummer:** EK4104

**Autorisert foretak:** Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe **Vår ref:**

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.

## Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig

Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

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

© iVerdi 2023 © 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 22 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 514
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

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

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

Leilighet i 5.etasje i et bygg fra 1997.
Boligen virker å være god stand, oppleves som
vedlikeholdt med god standard og gir generelt et godt
helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det
må forventes noe oppgraderinger på sikt.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen -
ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk
oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte
boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i
rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.
Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk,
stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet
frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

**Leilighet - Byggeår: 1997**

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Boligen har entrédør med dørkikkert og dørpumpe, brann og
lydklassifisert. B-30/35dB.
Boligen har balkong på ca m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i 5.etasje.
Etasjeskiller er av betongdekke, eller lignende.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.

Oppvarming av boligen:
Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet.
Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det
anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.

VÅTROM Gå til side

Bad
Boligen har et pent flislagt bad fra 2024.

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Våtrommet har naturlig avtrekk via felles avtrekkskanal i blokka.
Tilluft fra tilliggende rom gjennom spalte under dører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Corestone benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps
blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin
-Komfyrvakt

Synlige vannrør av kobber og plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i
plast.
Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av plast og kobber.
Hovedstoppekran er plassert i vannskap på badet.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler for tilluft og avtrekk
på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra
fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til
borettslaget/sameiet.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår, men stedvis oppgradert i
nyere tid.
Nye automatsikringer, strømmåler og oppgraderinger ifm nytt
kjøkken og bad.
Nye ledspotter tak i hele leiligheten + nye stikkontakter.
Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter.
Sikringsskap er montert i trappeløpet.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og
brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.



Dalsbergstien 22 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 514
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Det et brannslokningsapparat i boligen.
Boligen har en brannslange i kjøkkenskapet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

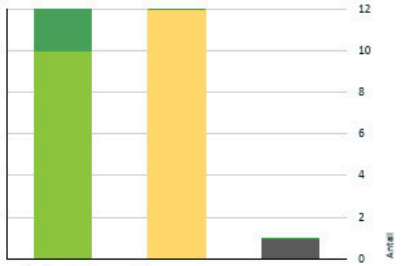
**Leilighet**

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

Det er innhentet tegninger fra saksinnsyn.no. PBE Oslo kommune.
Mindre ikke søknads pliktige arbeider utført i boligen. Gjelder fjerne bod for å få større kjøkken.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 11.02.2003

# Sammendrag av boligens tilstand

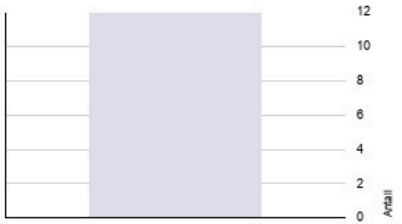
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

## Oppsummering av avvik

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

**Leilighet**

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| Tekniske installasjoner > Varmesentral | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Balkongdør | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Innvendig > Overflater | Gå til side |
| Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| Våtrom > 5.Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| Kjøkken > 5.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| Kjøkken > 5.Etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |



Dalsbergstien 22 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 514
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannbåren varme | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1997

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt byggeår

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.
Det er registrert at dørvrider på soverommet går noe tregt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.
Eldre isolerglass har videre større risiko for punktering og det må forventes en viss slitasje.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Dører

Boligen har entrédør med dørkikkert og dørpumpe, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier

### TG 2 Balkongdør

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 3-lags glass.

Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke



Dalsbergstien 22 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 514
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

# Tilstandsrapport

er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt fra byggeår

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert at dør vrider på balkongdøra går noe tregt.
Døra funger fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong på ca 7m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 13,8 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,10m.

TEK 17 og TEK10:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
Jeg måler også åpninger i rekkverket til ca 18cm.

Dagens krav til rekkverk på balkong er høyde min 1,2m og åpninger i rekkverk max 10cm.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

TG2 gis for å belyse risiko, og gjeldende krav.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avvik utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Det er i 2016 gjort omfattende overflateoppussing i leiligheten, i følge eier:
- Ny 1 stavs eikeparkett fra Parkettstudio.no, utført av Odd Bjørkevoll AS
- Revet bod og flyttet vegg på det minste soverommet for å utvide kjøkkenet, utført av Odd Bjørkevoll AS
- Nytt gipstak i hele leiligheten, utført av Odd Bjørkevoll AS
- Alle vegger, tak, vindu, karmer og lister i leilighet malt, utført av Malermester Bjørn Simonsen og Sønn AS

-Soverom er malt i 2025, utført av EKF male & rehab Kucanaj, i følge eier.

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert noe småfukt merker på parketten på det ene soverommet, etter kondens fra en mobil air-condition.
Parketten på dette gulvet er lagt i 2016, men selve parketten er fra 2010, i følge eier.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

TG2 gis for å belyse registrerte avvik
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Noen merker er registrert på parkett på det ene soverommet.
Merker kommer fra kondens enn fra mobil air-condtion.



Dalsbergstien 22 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 514
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

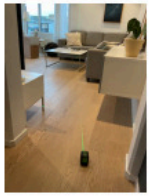
Etasjeskiller er av betongdekke, eller lignende.

I stue/gang er det er målt ca.10 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.6mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier



## TG 0 Radon

Minimum tre etasjer over bakkenivå er ikke radonmålinger relevant.
Leiligheten ligger i 5.etasje.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Kontaktperson

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Innvendig dør på badet er skiftet i 2024, i følge eier.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier

## TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet.
Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.

Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Varmekilder, elektriske varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 5.ETASJE > BAD

**Generell**

Boligen har et pent flislagt bad fra 2024.
Arbeid utført av Ringen Rørservice AS og dokumentasjon foreligger, i følge eier.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



### 5.ETASJE > BAD

**TG 2 Overflater vegger og himling**

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres bomlyd i enkelte flisene, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Det finnes løsninger for å lime fliser uten å ta de opp.
Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.
For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 5.ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 33mm fra topp synlig membran ved dør til topp slukrist med avstand ca. 170 cm og ca 16 mm fall til sluk i dusjsone. Det er i tillegg nedsenket dusjsone på ca 5-6 mm.

Preaksepterte ytelser TEK 17
For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.



Dalsbergstien 22 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 514
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

# Tilstandsrapport

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### 5.ETASJE > BAD

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett. Sluket er plassert i dusjsonen.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



### 5.ETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### 5.ETASJE > BAD

**TG 2 Ventilasjon**

Våtrommet har naturlig avtrekk via felles avtrekkskanal i blokka.
Tilluft fra tilliggende rom gjennom spalte under dører

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avtrekk fra badet fungerer dårlig ved test med papir.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

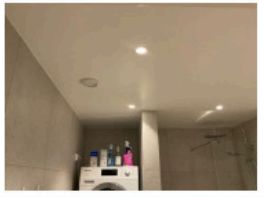
• Andre tiltak:

Dårlig ventilering av bad kan medføre fare for fuktskader og avtrekk bør kontrolleres og eventuelt ettermonteres elektrisk vifte for å øke luftmengden. Minimum avtrekk ved forsert skal være 108 m3/h og 54 m3/h ved grunnventilering etter dagens krav i våtrom.

Estimert kostnad for elektrisk fuktstyrt vifte er ca Kr. 10.000,- - 15.000,-
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak bør derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt gjennomføres.

Ventilasjon med naturlig avtrekk (oppdriftsventilasjon).
Boligen fungerer fint med dette avviket og det er ikke krav til oppgraderinger av anlegget.
Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis Tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklima og energieffektivitet, samt at våtrommet brukes på en annen måte nå enn på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 5.ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot dusjsonene er oppført i betong mot naboleilighet, som ikke gir mulighet for hulltaking på egnet sted.
Hulltakning kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS3 uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da våtrommet er en risikokonstruksjon.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Kontaktperson





## KJØKKEN

## 5.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning



Dalsbergstien 22 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 514
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Corestone benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.
Kjøkken er montert av HTH. Rørleggerarbeid utført av Mithassel ing. og rørleggerbedrift AS.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin
-Komfyrvakt

Synlige vannrør av kobber og plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, selvom dette var et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer til vannrør i kjøkkenskapet.
Det skulle vært benyttet tettemuffer mellom vannrør og varerrør, tilhørende rør i rør systemet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

TG2 er gitt for å belyse registrerte avvik og risiko, det anbefales at det ettermonteres monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 5.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

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

Det mangler avtrekk og tilluft på kjøkkenet.
Eier opplyser om at det er en stund siden kullfilter er byttet i kjøkkenventilatoren.

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

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte i vegg eller vindu.
Det bør etableres tilfredsstillende avtrekk til kjøkken, f.eks. tilkoble ventil på avtrekkskanalen som går fra felles avtrekkskanal/sjakt til badet.

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

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av plast og kobber.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Noe oppgraderinger av rør i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Hovedstoppekran er plassert i vannskap på badet.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det mangler tettemuffer på varerør for vann i kjøkkenbenken som gjør at det kan komme vann til rom som ikke har sluk, ved en eventuell lekkasje på rør.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer til vannrør.
Det skulle vært benyttet tettemuffer mellom vannrør og varerrør, tilhørende rør i rør systemet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Uten tettemuffer i enden på varerøret kan lekkasjevann renne ut andre steder enn i rørskapet/rom med sluk.
Anlegget fungerer i dag, men man bør observere jevnlig for å se eventuell utvikling, da dette er en risikokonstruksjon.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik lukkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Dalsbergstien 22 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 514
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

# Tilstandsrapport





### TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er registrert rom som ikke har ventilering/luftgjennomstrømning.
Kjøkkenet har ikke tilluft, og ikke avtrekk.
Kun kjøkkenventilator med kullfilter/omluft.
Det er mulig å etablere avtrekk på kjøkkenet via avtrekkskanalen som går til badet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boligen fungerer fint med dette avviket og det er ikke krav til oppgraderinger av anlegget.
TG2 settes for å belyse dagens krav til ventilasjon i boliger og luftutskifte i boliger.

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer etablering av ventilasjon gjennom yttervegg eller i vindu, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 0,1 Varmesentral

Boligen har felles vannbårent varmeanlegg via sentralvarmeanlegg i blokka.

# Tilstandsrapport

Dette anlegget er ikke vurdert av takstmann i denne befaringen.
Besiktelsen omfatter kun leiligheten.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier

## TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 10 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier

## TG 1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier

## TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom.

Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.
Varmekilder/gulvvarme/radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Radiatorer antatt fra byggeår.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik, og at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 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.*

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår, men stedvis oppgradert i nyere tid.
Ny strømmåler og oppgraderinger ifm nytt kjøkken og bad.

Nye ledspotter tak i hele leiligheten + nye stikkontakter. Utført i 2016 av Veks elektro AS



Dalsbergstien 22 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 514
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter.

Sikringsskap er montert i trappeløpet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på hovedanlegget, utover at det foreligger en samsvarserklæring fra ELTEL Network AS i 2017.
Det fremgår av kursfortegnelse at nye automatsikringer er montert av AS El-innstallasjon

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på elektrisk anlegg, så det må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger av anlegget.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 25-30 år.

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.
   **1997**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

   **Det er ikke fremlagt samsvarerklæring på el-arbeider i boligen.**
   **TG2 settes på grunn av manglende samvarserklæring.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

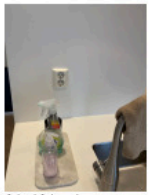
# Tilstandsrapport

**Generell kommentar**
Det elektriske anlegget ser ut til å være i orden, men det er mer enn 5 år siden det har vært kontroll på anlegget.

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør.

Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





Stikk på kjøkkenet er defekt, i følge eier.



## Branntekniske forhold

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

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

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Jeg finner et brannslokningsapparat i boligen.
Boligen har en brannslange i kjøkkenskapet.
Brannslange i kjøkkenskapet er ikke funksjonstestet på befaringen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei Brannslokkerapparatet i boligen er fra 2024.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?

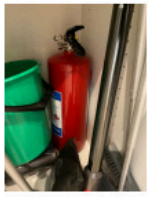


Dalsbergstien 22 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 514
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

# Tilstandsrapport

**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

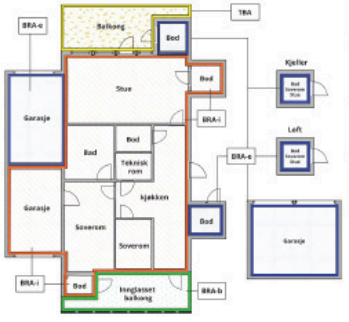
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




Carport og åpner garasjeplass ifølles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



Dalsbergstien 22 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 514
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 5.Etasje | 76 | 3 | | 79 | 7 |
| **SUM** | **76** | **3** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **79** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 5.Etasje | Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Entré, Bad, Kjøkken, Stue | Bod i kjeller | |

**Kommentar**

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 3m2.
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Det er innhentet tegninger fra saksinnsyn.no. PBE Oslo kommune.
Mindre ikke søknads pliktige arbeider utført i boligen. Gjelder fjerne bod for å få større kjøkken.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 11.02.2003

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se egenerklæring vedlagt, og under konstruksjoner i rapporten

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 25.2.2025 | Tony Moe | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 217 | 514 | | 66 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Dalsbergstien 22 B

**Hjemmelshaver**
Daugstad Trine

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger i 5.etasje et rolig, men sentralt og populært område på Bislett.
Nærområdet består i hovedsak av blokker utbygd i forskjellige tidsepoker.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 3 450 000 | 2010 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 27.02.2025 | | Gjennomgått | | Nei |



Dalsbergstien 22 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 514
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

# 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 fremhever 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 lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EK4104

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Daugstad, Trine | 9578-5993-4-2479687 | 2025-02-27 19:22:55 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. feb. 2025

Oppdragsnummer
20-0052/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Dalsbergstien 22B, 0170 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Nydalen

**Selgere**
Trine Daugstad

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
20. 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: 4202110
Forsikret i: Eika forsikring

## 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:** Ringen Rørservice AS Renovering av bad. Varmekabler, fliser på gulv og vegger, spotter i tak, ny innredning + dusjsone og nisje for vaskemaskin og tørketrommel. Utført i 2024

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ringen Rørservice AS

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ringen Rørservice AS

**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:** Kun innvendig. Senket for downlights

**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:** Installerte downlights i tak. Finner ikke dokumentet

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Nei

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Datek installasjon AS

**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:** Ringen Rørservice AS Tilkobling bad og kjøkken

**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:** Boligen ble renovert i 2016. I forbindelse med oppgradering av kjøkken ble vegg mot gang revet, boden ble revet og veggen til det minste soverommet ble flyttet ca 30 cm.

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



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

**Beskriv:** Rens og kontroll av ventilasjon i 2025

**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:** Pusset opp badet etter at flis løsnet fra vegg. Fikk bekreftet at dette var gammel flislim. Ingen fukt

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Mangler ventil på kjøkken

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Nei

**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?**

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 20-0052/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Daugstad, Trine** | **2025-02-27** |

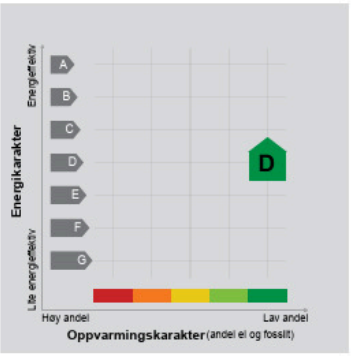
Identifikasjon

bankID Daugstad, Trine

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Dalsbergstien 22B |
| Postnummer | 0170 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 217 |
| Bruksnummer | 514 |
| Seksjonsnummer | 66 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81185182 |
| Bruksenhetsnummer | H0502 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-81257 |
| Dato | 18.02.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1997 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 76 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

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

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Dalsbergstien 22B | 81185182 | H0502 | 66 | 0 | |

| Enhet | Inngangsverdi |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1997 |

**Byggstandard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

**Energivurdering**

| | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 34 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 15 m² |
| Oppvarmet BRA | 76 m² |
| Totalt BRA | 76 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 179 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,30 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 2,40 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 19,2 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,09 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 201,7 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 70 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 70 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,43 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 81 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem | Vannbåren oppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,18 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,88 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,82 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,81 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 28.5.2018 |

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.009 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |
| Navn person | Mads Jordan Erlandsen |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 41,3 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 8,9 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 8,7 kWh/år |
| Pumper | 1,6 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 119,1 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 11 452 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 150,69 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 8 475 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 150,69 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 11 452 kWh/år |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 3 742 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 7 710 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 11 452 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 28,9 % |

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Aksel Solberg
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.solberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0052/25 . Vår ref.: 7041-1-066 Dato: 18.02.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22 |
| Organisasjonsnr: | 996242153 |
| Seksjonseier: | Daugstad, Trine |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 066 |
| Adresse: | Dalsbergstien 22 B, 0170 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 66 |
| Gnr. | 217 |
| Bnr. | 514 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Klp Skadeforsikring As- polisenummer 609749.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: kan kjøpes i eget selskap Frydenlund Tingsrettslig Sameie Gnr 217 Bnr 514, 515 eller 516. Garasjeplasser må kjøpes privat. Enkelte seksjonseiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass i Frydenlund Tingsrettslig Sameie. Garasjefelleskostnader kommer i tillegg til felleskostnader for boligen (egen giro). Plassen følger ikke automatisk med boligseksjonen ved salg. Jfr ¤ 5 i garasjelagets vedtekter. Dersom kjøper skal overta denne plassen, må dette fremkomme tydelig i salgsmeldingen. Megler må sørge for at kjøper (ny seksjonseier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell andel av gnr 217 bnr 514, 515 eller 516 Oslo). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Sameiets hjemmeside: http://frydenlund.herborvi.no/ Styret ønsker e-post og telefonnummer til kjøper(e) sammen med salgsmeldingen. Bak husordensreglene finnes informasjonsskriv om regler for utleie.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 644,10,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Renhold | 204,60 | |
| Renovasjon | 519,20 | |
| Felleskostnader | 3 162,00 | |
| Fjernvarme | 1 180,00 | |
| Kabel-tv | 366,00 | |
| Heis | 212,30 | |

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. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 65,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 83,- |
| Annen formue: | 10 365,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**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 han 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:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Odin Andreas Lindanger Ovesen, e-post: dalsbergstien22@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig 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.
Styrets kontaktinfo: dalsbergstien22@styrerommet.no
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. 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

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7041
Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

### Velkommen til årsmøte i Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

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

**Dato for årsmøtet:**
11. juni 2024 kl. 17:00, Stensbergsgt. 17, Holbergs Terrasse Kurs- og Konferansesenter.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. STØY
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22**

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Stefan Stensrud er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i møte.



Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

**Vedlegg**

1. s.7041 - Årsrapport.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

**Styrets innstilling**

Styrets stiller seg positiv til KPI regulering av honorar.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000,-.

Sak 7

## STØY

**Forslag fremmet av:**
Odd Iversen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Retting til tidligere innsendt forslag om støybegrensing ved at det skal være ro også på lørdager.

**Styrets innstilling**

Dette er det som i dag står i husordensreglene:
Støyende oppussing, som vedvarende bruk av drill, pigging av betong, elektrisk sag eller lignende, skal ikke utføres etter kl. 20.00. På søndager og andre offisielle helligdager ikke før kl 10.00 og etter kl 17.00.

**Styrets Innstilling: Beholde husordensreglene uendret.**

**Forslag til vedtak**

Støyende oppussing, som vedvarende bruk av drill, pigging av betong, elektrisk sag eller lignende, skal ikke utføres etter kl. 17.00. På lørdager og søndager og andre offisielle helligdager skal det være ro.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

**Innstilling**

Styrets innstilling er som følger:

Styreleder: Odin Ovesen

Styremedlem: Magnus Bydal (ikke til valg) Martin Berg , Inga-Britt Kjellevold Haugen og Bjørn Pickhardt

Varamedlem: Dag Kristian Grønvold

**Roller og kandidater**

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

- Odin Ovesen
  Eget ønske og bor i sameiet, erfaring som styremedlem(1år) og varamedlem (2år)



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

- Bjørn Pickhardt
  Bjørn har vært styreleder 2 år og styremedlem i 2 år.
  Kjenner godt til arbeidet gjort siste 4 år og sameiet generelt.
  Stiller til gjenvalg som styremedlem.
- Inga Britt Kjellevold Haugen
  Inga Britt sa seg villig til å være med i styret hvis ønskelig.
  Hun har lang erfaring som styremedlem og leder for DB22 (7041)
- Martin Berg
  Stiller til gjenvalg for styremedlem (forbehold om at det er 2 år siden han ble valgt inn)

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag Kristian Grønvold
  Stiller som kandidat for Db22 F. Oppgang F.

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Bjørn Pickhardt | Dalsbergstien 22 A |
| Styremedlem | Martin Berg | Dalsbergstien 22 A |
| Styremedlem | Magnus Bydal | Dalsbergstien 22 A |
| Styremedlem | Odin Andreas L. Ovesen | Dalsbergstien 22 B |

**Generelle opplysninger om Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22**
Sameiet består av 107 seksjoner.
Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996242153, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
217 514

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

Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22 har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

**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.



**Styrets Arbeid for 2023**

**Styremøter og Lignende**

Styret har hatt fem styremøter det siste året. Saker som ikke krever formelle styrevedtak, har løpende blitt håndtert gjennom korrespondanse på e-post og telefon, eller ved at enkeltmedlemmer av styret har tatt seg av saken. Styret har gjennom hele året hatt løpende kontakt, og det har gjennom dette blitt avklart hvem som håndterer de ulike sakene.

Saker som gjelder begge boligsameiene (Falbesgate 18 og Dalsbergstien 22) og garasjeområdet, har blitt håndtert gjennom Frydenlund Tings rettslige sameie. Blant sakene kan nevnes sameienes sikkerhetssystemer og forvaltningen av ordningen med ladestasjoner for elbiler og betalingsløsningen for dette.

**Vann og Varme**

Det siste året har det vært få feil i fellesanlegget for vanntilførsel til sameiene. Noen få tilfeller av for dårlig vanntrykk og problemer med varmtvann har oppstått, men de gangene dette har skyldtes fellesanlegget, har saken blitt utbedret raskt. De andre gangene har årsaken vært knyttet til lekkasjer eller andre problemer i den aktuelle seksjonen eller oppgangen. Arbeidet er utført gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie.

**Vannskader**

Det har vært noen lekkasjer i forbindelse med vegger, vinduer, balkongdører, tak og radiatorer. Sameiets forsikring har dekket kostnadene i enkelte av tilfellene. I de tilfellene der det ikke dekker forsikringen har vi gått grundigere til verks. Forsikringen har påpekt at det må gjøres utbedringer på tak og avløp for å ta av alt vannet som viser seg å komme i perioder med ekstreme nedbørsmengder. Vaktmester har også utover vanlig plikt blitt bedt om å ta ekstra runder på sluk og avløp.

**Vedlikeholdsplan**

Det er blitt gjort flere befaringer av selskaper som skal se på utbedringer på taket i Dalsbergstien 22, da det har vært årsak til lekkasjer hos enkelte beboere. Selskaper har vært på befaringer, dog mange tilbud uteblitt grunnet begrenset kapasitet hos entreprenørene. Og det har gjort at vi har måttet be nye håndverkere komme på nye befaringer, og samme runddansen har pågått. Styret forsøker å finne en løsning der vi faktisk får en pris og et tidsestimat på når arbeid kan utføres for utbedring. Det har vært opp til 2 års ventetid på utbedringer, neste steg er å gå i dialog med forsikringsselskapet for å høre på mulige løsninger når slikt arbeid tar så tid.

**Heisene**

Nødvendig offentlig heiskontroll gjennomføres jevnlig for alle heisene. Faste kontroller utføres også i henhold til serviceavtale med TK (ThyssenKrupp) Elevator Norge (TKE). Dette ivaretas gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie. På grunn av gjentatte heisstans med kort mellomrom, har styret hatt et oppfølgingsmøte med TKE. Boligsameiet har ivaretatt øvrig vedlikehold av heisene. Styret håper at et bedre renhold av fellesarealene fører til færre problemer fremover. Dog opplever vi det ofte er de samme heisene som har

trøbbel, noe som vil føre til en vurdering av heisbytte ev større arbeid på sikt. Alt i henhold til vedlikeholdsplan.

**Felleskostnader**

Styret har gjort endringer i felleskostnadene. Det er sannsynlig at styret vil vedta å øke felleskostnadene fordi løpende utgifter i sameiet stiger, dog er dette en kontinuerlig plan som følges opp regelmessig minst hvert halvåret når vi går igjennom økonomien. Økningen på 15% flatt har gjort at økonomien har blitt noe sunnere.

**Hvem som Bor i Sameiet**

Det er fortsatt et gjennomgående problem at styret eller forretningsfører ikke vet hvem som bor i de ulike seksjonene. Dette skaper problemer blant annet ved skadesaker, festbråk og lignende. Styret har ved flere anledninger måttet kontakte eiere, utleiefirmaer og andre forvaltere for å finne ut hvem som bor i seksjonen. Dette medfører mye ekstraarbeid for styret og utgifter til forretningsfører. I enkelte tilfeller har heller ikke navnet som blir oppgitt vært korrekt.

Styret minner derfor om sameiets vedtekter §5, hvor det fremgår at salg og all bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret og forretningsfører (Stefan Stensrud, OBOS). Det skal her fremgå hvem som er ny eier eller leietager, samt kontaktinformasjon. Dette gjelder også ved utlån av seksjon og/eller bod.

**Postkasser og Oppganger**

Postkasseskilt kan etterbestilles av seksjonseier mot faktura fra Aker Lås og Nøkkel AS eller annen leverandør som kan levere skilt med lik størrelse og likt utseende.

**Indre Gård**

Innkjøp av nye lys-pullertene er ikke gjennomført grunnet sameiets økonomi. Det samme gjelder beplantning, samt andre løsninger for sykkelparkeringen.

**Brannvarslingssystemet**

Styret er ikke kjent med branntilløp det siste året. Det siste året har det heller ikke vært «falske» brannalarmer. Den årlige testingen av brannvarslingsanlegget ble gjennomført av Schneider Electric. Eksisterende feil på anleggene ble utbedret, og der det var problemer med dårlig lyd eller annet, ble dette tatt opp med de aktuelle seksjonseierne. Brannvarslingssystemet er ikke knyttet opp til Oslo brann- og redningsetat.

Styret minner om at det er forbudt å oppbevare barnevogner, sykler, ski, sko osv. i oppgangene eller utenfor eierseksjon. Dette er til hinder for rømning ved brann. Gjenstandene kan bli fjernet uten varsel og på eiers bekostning.

**Vasketjenester**

Leverandør Rene Trapper har stått for rengjøringen siden juni 2016. Skjema som viser vaskefrekvens henger på korktavlen i første etasje i hver oppgang. Renholdet fungerer relativt godt.



**Vaktmestertjeneste**

Sameiet har en avtale med Coor Eiendomsdrift AS om levering av vaktmestertjenester. Tjenesten fungerer i all hovedsak bra, og styret har et godt samarbeid med nåværende vaktmester.

**Søppelproblemer og -håndtering**

Sameiet opplever stadig noe forsøpling, både av inne- og uteareal. Sigarettsneiper, snus, søppelposer, møbler, maling, flasker og andre gjenstander etterlates i garasjen og på andre fellesområder, både inne og ute, noe som er lite trivelig for andre og kan øke risikoen for skadedyr i sameiet. Det koster også tid og penger for sameiet å få dette fjernet.

Det er også viktig at søppel blir sortert i tråd med reglene og retningslinjene fra Oslo kommune. Det er mye feilsortering av søppel i sameiene, noe som har blitt påpekt og kan medføre økte renovasjonskostnader i fremtiden. Større gjenstander, glass- og metallemballasje, flasker og bokser med pant, elektrisk og elektronisk avfall, spesialavfall og annet som ikke går i vanlige søppelposer, skal ikke kastes i restavfallet.

Det ble også det siste året leid inn konteinere for kasting av privat avfall to ganger. Konteinerne ble som vanlig plassert i indre gård, og tilbudet ble godt benyttet. Dette vil derfor bli gjentatt også neste år.

**Vektertjenesten**

Sameiet har avtale med Securitas om vektertjenester. Tjenesten fungerer stort sett bra.

**Innbrudd, Skadeverk og Sikring**

Det har så vidt styret ikke vært kriminell aktivitet i sameiet det siste året. Styret minner likevel om at beboere ikke skal slippe uvedkommende inn verken gjennom porten, garasjen eller inn i oppgangene. Også i denne perioden har sameiet fått vegger tagget.

**Feilparkerte Kjøretøy**

Sameiet har stadig problemer med feilparkerte biler og andre kjøretøy, både i garasjen og i indre gård. Dette gjelder både garasjeplass eiere som parkerer på feil plass, gjester som parkerer i området uten tillatelse og i enkelte tilfeller helt uvedkommende som kommer seg inn i garasjen og parkerer. Det forekommer også at håndverkere og andre parkerer feil og sperrer for adkomst. Det siste året har det meste av feilparkeringen skjedd i indre gård. Ved ulovlig parkering har styret eller vaktmesteren gjentatte ganger vært i kontakt med eiere eller håndverkere for å få flyttet biler. Det er satt opp skilt med informasjon om «parkering forbudt», samt at borttauing vil skje på eiers regning. Blir feilparkerte biler ikke flyttet innen kort tid etter at det er meldt fra, kan borttauing bli iverksatt uten videre varsel.

**Garasjevask**

Den årlige garasjevasken ble gjennomført mai 2023. Noen biler hadde ikke blitt fjernet, noe som i stor grad skyldtes at eierne var bortreist, men dette skapte ingen problemer for gjennomføringen.

**Dugnad**

Den årlige dugnaden i sameiene ble gjennomført 6. juni 2023.

**Vedlikehold**

Det har vært behov for reparasjoner og utskifting av eksterne motorer i ventilasjonsanlegget på taket ved oppgang A og E. Et tidligere styre innhentet tilstandsvurdering med et utkast til vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt AS, og styret har sett videre på dette uten at beslutninger har blitt fattet for videre vedlikehold.

**Nøkler og Nøkkelbrikker**

Seksjonseier kan bestille nøkler og nøkkelbrikker hos OBOS (oef@obos.no). Omprogrammering av navn på ringeklokken kan gjøres ved å sende inn den blå brikken. Navnet vil så endres automatisk første gang den blå brikken plasseres på brikkeleser. Seksjonseier mottar faktura direkte fra OBOS.

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 609749. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealene. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg, innretninger og forbedringer i den enkelte bolig. 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.



**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 kr 505 478,-.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 301 000,- til vedlikeholdsarbeider i 2024.

**Forsikring**
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22.

**Lån**
Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22 har ingen lån.

**Felleskostnader**
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.





Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 23. mai 2024
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

## EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22
## ORG.NR. 996 242 153, KUNDENR. 7041

### RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 637 361 | 5 487 474 | 6 347 000 | 6 781 000 |
| Andre inntekter | 3 | 60 263 | 1 835 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **5 697 624** | **5 489 309** | **6 347 000** | **6 781 000** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -35 250 | -35 250 | -32 606 | -35 250 |
| Styrehonorar | 5 | -250 000 | -250 000 | -250 000 | -250 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 375 | -9 750 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -183 033 | -175 968 | -183 000 | -192 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -10 117 | -7 605 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -373 956 | -699 252 | -390 000 | -1 301 000 |
| Forsikringer | | -371 873 | -331 035 | -350 000 | -410 000 |
| Kostnader sameie | 12 | -4 896 621 | -5 239 854 | -4 750 000 | -4 582 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -7 336 | -7 126 | -10 000 | -10 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-6 138 561** | **-6 755 839** | **-5 988 606** | **-6 803 250** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-440 937** | **-1 266 530** | **358 394** | **-22 250** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 14 697 | 9 356 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -1 242 | 0 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **13 455** | **9 356** | **0** | **0** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-427 481** | **-1 257 174** | **358 394** | **-22 250** |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -427 481 | -1 257 174 | | |



## EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22
## ORG.NR. 996 242 153, KUNDENR. 7041
### BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 28 105 | 6 606 |
| Kundefordringer | | 0 | 105 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 130 708 | 110 458 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 601 460 | 578 333 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 462 971 | 395 547 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 223 245** | **1 091 049** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 223 245** | **1 091 049** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 505 478 | 932 959 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **505 478** | **932 959** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 78 092 | 53 543 |
| Leverandørgjeld | | 483 510 | 11 320 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 2 644 |
| Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg | 12 | 156 165 | 71 834 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 18 750 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **717 767** | **158 090** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 223 245** | **1 091 049** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 12 | 1 204 442 | 1 254 767 |

Oslo, 16.05.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

Bjørn Pickhardt /s/ Martin Berg /s/ Odin Andreas L. Ovesen /s/

Magnus Bydal /s/

**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.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 3 198 199 |
| Brensel | 1 330 128 |
| Kabel-TV | 477 000 |
| Diverse | 273 441 |
| Diverse | 194 628 |
| Felleskostnader | 83 385 |
| Nedbetaling | 80 580 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **5 637 361** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsavgift, tilbakeført avsetning | 2 644 |
| KLP forsikring | 56 420 |
| Nøkler | 1 200 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **60 263** |



**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -35 250 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-35 250** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -10 117 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-10 117** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -105 101 |
| Drift/vedlikehold VVS | -70 157 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -198 698 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-373 956** |

**NOTE: 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Vakthold | -925 |
| Andre fremmede tjenester | -2 139 |
| Trykksaker | -11 |
| Porto | -100 |
| Bank- og kortgebyr | -4 161 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-7 336** |

**NOTE: 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 224 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 11 004 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 469 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **14 697** |

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -1 242 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 242** |

**NOTE: 12**
**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 16/105 deler av avdeling Garasjer i 7040, 8433/17447 deler av avdeling Utenomhus i 7040 og 36/144 deler av avdeling Felles i 7040 i Frydenlund Tingsrettslig SE.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og utgjør kr 1 204 442. Selskapets andel etter eierbrøken i Frydenlund Tingsrettslig SE vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" eller under posten "Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i Frydenlund Tingsrettslig SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24
**Selskapsnummer:** 7041 **Selskapsnavn:** Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

## Protokoll til årsmøte 2024 for Frydenlund Tingsrettslig SE

**Organisasjonsnummer:** 996242358
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 18:00, Holbergs Terrasse Kurs og Konferansesenter, Stensbergsgt. 17.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1
I tillegg møtte representanter fra Dalsbergstien 22 (36 stemmer) og Falbes gate 18 (36 stemmer)
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.

**Forslag til vedtak:**
Stefan Stensrud er valgt.
✓ **Vedtatt.**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak:**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i møte.
✓ **Vedtatt. Martin Berg ble protokollvitne.**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

### 6. Vurdering av sameiets kostnader

Fremmet av: Jan Hartvig Taasen

Ønsker en totalvurdering av sameiets kostnader og som andre tidligere har nevnt vurdere å sette avtaler ut på anbud for å få best mulig pris på snømåking, gartnertjenester osv. ekstraordinære innkrevinger har kommet hyppig de siste årene og dette må vi få kontroll på.

**Styrets innstilling**
Styret går gjennom sameiets avtaler som en del av sitt generelle virke, men vil ta en samlet gjennomgang. Det meste av snørydding og gartnertjenester utføres for øvrig av vaktmesteren med eventuell bistand av andre i Coor. Behovet for ekstra innkrevinger av felleskostnader har vært knyttet til behov for omfattende og raske utbedringer og store økninger av kommunale avgifter, altså situasjoner der sameiene har hatt behov for penger raskt.

Styrets forslag til vedtak:
Styret går gjennom sameiets avtaler med tanke på mulige innsparinger.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Totalvurdering av dagens driftskostnader og forslag til tiltak for å redusere sameiets utgifter i fremtiden.
✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Styret går gjennom sameiets avtaler med tanke på mulige innsparinger.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

### 7. Få stoppet feiing av Oslo met på søndager/ettermiddager

Fremmet av: Jan Hartvig Taasen

Feiing skjer som vi vet hver søndag kveld, og ellers på ettermiddagene på oslo met området. Dette er meget plagsomt og etter min mening i strid med helligdag/søndagsfreden. Dette har vært klaget inn før og må i år tas tak i.

**Styrets innstilling**
Styrene i Falbes gate 18 og Frydenlund tingsrettslige sameie har flere ganger vært i kontakt med OsloMet og KLP om spørsmålet om tidspunktene for feiing, men svaret har gjennomgående vært at OsloMet har behov for å feie området på tidspunkter det er få studenter eller andre til stede der. Dette er selvsagt et saklig hensyn

og poeng. For øvrig skal det nokså mye til før slik aktivitet regnes som ulovlig etter naboloven eller loven om helligdager og helligdagsfred.

Styret har under alle omstendigheter ingen myndighet eller faktisk mulighet til å nekte eller hindre denne feiingen, og forslaget kan derfor ikke vedtas slik det er formulert. Imidlertid vil styret på nytt ta opp saken med OsloMet og da særlig vise til behovet for fred på helligdager (noe som også er gjort tidligere).

Styrets forslag til vedtak:
Styret tar på nytt opp med OsloMet spørsmålet om feiing på kvelder og søndager og viser særlig til beboernes behov for fred på helligdager.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Stoppe feiing av Oslo met områder på søndager og helst etter arbeidstid på ukedager.

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Styret tar på nytt opp med OsloMet spørsmålet om feiing på kvelder og søndager og viser særlig til beboernes behov for fred på helligdager.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 8. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Ole Knut Løstegaard

Følgende stilte til valg:
Ole Knut Løstegaard

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Martin Berg
Odin Ovesen

Følgende stilte til valg:
Martin Berg
Odin Ovesen

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Anne Cathrine Undhjem

Følgende stilte til valg:
Anne Cathrine Undhjem

Protokollen signeres av:
Møteleder og fører av protokollen: Stefan Stensrud /s/
Protokollvitne: Martin Berg /s/

# VEDTEKTER for
# EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

Adresse: Dalsbergstien 22, 0170 Oslo

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 30.11.2010. Endret 30.11.2010 og på ekstraordinært sameiermøte 27.05.2014, samt ordinært sameiermøte 15.04.2015 og 25.04.2016. Sist endret på ordinært årsmøte 25.04.2018 og årsmøte 30.04.2019.

**§ 1 Navn**
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

**§ 2 Hva sameiet omfatter**
Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22 (heretter sameiet) omfatter eiendommen gnr. 217 bnr. 514 i Oslo kommune, heretter "Eiendommen", med påstående bygning. Sameiet består av ett bygg med totalt 110 seksjoner, hvorav 105 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner (hvorav 3 er garasjeseksjoner).

Utomhusarealet rundt 514 er del av eiendommen gnr. 217 bnr. 516 og disponeres av sameiet sammen med Eierseksjonssameiet Falbesgate 18, "Sameiet Falbesgate". Utomhusarealet disponeres i fellesskap av de to sameiene. Dette er nærmere regulert i vedtektene for Frydenlund Tingsrettslig Sameie, som er et tingsrettslig sameie for gnr. 217 bnr. 516.

Et underjordisk garasjeanlegg strekker seg under de tre eiendommene gnr. 217 bnr. 514, 515 og 516. Garasjeanlegget er nærmere regulert i vedtektene for Frydenlund Tingsrettslig Sameie. Det er tinglyst en erklæring om bruksrett i garasjeanlegget mellom de tre sameiene. Den enkelte sameier har en sameieandel i Eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den eller de bruksenhetene vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel, som er en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. Balkonger og terrasser inngår i bruksenhetene som tilleggsdeler. Det er for hver eierseksjon fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. Inndelingen i hoveddeler og sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De delene av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene, er fellesareal. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, korridorer og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

**§ 3 Formål**
Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonsloven § 21.

**§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene**
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Eierseksjonssameiet Dalsbergstien

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som parkeringsplass og boder.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Næringsseksjonene nr. 108, 109 og 110 kan kun benyttes til parkering. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

**§ 5 Rettslig rådighet over eierseksjonene**
Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtektene og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Dette gjelder ikke parkeringsseksjonene hvor eierne av de enkelte parkeringsplassene kun er eier av seksjonen med en ideell andel. Eierne av parkeringsplassene kan kun pantsette, selge og leie ut sin ideelle andel av parkeringsseksjonen.

En hel boligseksjon kan leies ut gjennom korttidsutleie inntil 60 døgn i året. Korttidsutleie er utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Alt salg og bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier eller leietaker. Det samme gjelder for bortleie av boder.

Ved avvik mellom hva som er registrert på postkassen og hva som er registrert hos forretningsfører OBOS, kan styret be OBOS sende ut ny kopi av vedtekter og husordensregler til eier, sammen med faktura for det merarbeid for OBOS.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

**§ 6 Boder**
Bodene på eiendommen gnr. 217 bnr. 514 er del av fellesarealet i sameiet. Sameiet Falbesgate har enerett til bruk av 8 boder tilhørende sameiet på gnr. 217 bnr 514. Sameiet har enerett til bruk av en andel av bodene på eiendommen gnr. 217 bnr. 516. Dette er også regulert i vedtektene for Frydenlund Tingsrettslig Sameie. Fordelingen av boder fremgår av vedlegg 1.

**§ 7 Årsmøtet**
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall. Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:
a) styrets årsberetning
b) styrets regnskaps- evt. regnskapsoversikt
c) valg av styre
d) budsjett for kommende år

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet og være nedlastbare i PDF-format fra sameiets hjemmeside. Varsel om ny nedlastning av disse dokumentene til siste kjente e-postadresse, anses som godkjent varsel.

**§ 8 Ekstraordinært årsmøte**
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 7.

**§ 9 Årsmøtets vedtak**
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre noe annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder det som flertallet av stemmene er avgitt for, som årsmøtets beslutning. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om: a) endring av vedtektene b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder: a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

**§ 10 Styret**
Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Eierseksjonssameiet Dalsbergstien

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan treffe vedtak når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Styret skal alltid ved sine forhandlinger ta stilling til habilitetsspørsmålet og dette kal fremgå av undertegnet møtereferat.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

**§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet**
Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

**§ 12 Ordensregler m.m.**
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement for sameiet.

En kopi av husordensregler, vedtekter og generell informasjon om sameiet skal i forbindelse med eierskifte eller innflytting utleveres fra forretningsfører til nye eiere og leietakere i sameiet. Eier eller leietaker skal skriftlig bekrefte at dette er mottatt. I pakken skal det også medfølge et postkasseskilt. Kostnadene ved dette kreves dekket av den aktuelle seksjonseier.

Dersom eier eller leietaker ikke benytter det tilsendte postkasseskiltet, kan styret gjøre oppmerksom på dette ved skriv i postkasse. Om forholdet ikke er rettet opp innen 4 uker etter at dette skrivet er levert, kan styret be forretningsfører foreta en ny utsendelse av informasjonspakke. Tilhørende ny faktura sendes eieren av seksjonen.

**§ 13 Vedlikehold av bruksenheter**
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen bruksenhet forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Alt vedlikeholdsarbeid skal utføres håndverksmessig og skal til enhver tid følge de lover og forskrifter som gjelder på området. Der det kreves, skal vedlikeholdsarbeidet utføres av autoriserte håndverkere. Styret kan kreve garanti for skader på sameiet eller naboer, og har rett til å få seg forelagt ferdigattest eller samsvarserklæring.

Dersom noen har utbygget egen terrasse etter tillatelse for styret, påligger det sameieren å vedlikehold denne.

Parkeringsplasser og boder driftes og vedlikeholdes i fellesskap etter særskilt avtale som sameiet har inngått med Sameiet Falbesgate og Frydenlund Tingsrettslig Sameie, selv om deler av plassene inngår i egne bruksenheter. Drift og vedlikehold som utelukkende knytter seg til parkeringsplasser og boder, fordeles på den enkelte sameier ut fra hvor mange parkeringsplasser eller boder vedkommende sameier har bruksrett til.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges å utføre vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

**§ 14 Vedlikehold av fellesareal m.m.**
Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Det kan monteres utstyr for videoovervåkning på fellesarealer, inkludert garasjeområdene, for å forebygge innbrudd, hærverk og lignende forhold, sikre spor og foreta identifikasjon av uvedkommende. Styret plikter å sørge for nødvendig konsesjon for slik overvåkning og ellers å sikre at aktivitetene skjer i samsvar med lov og forskrift.

**§ 15 Felleskostnader**
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet: a) eiendomsforsikring, jf. § 17 b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer og felles installasjoner, inkludert heiser og adkomstarealer d) kostnader til vaktmestertjenester e) strøm i fellesarealer og felles kommunale avgifter f) utgifter knyttet til sameiets andel i Frydenlund Tingsrettslig Sameie.

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles med lik del på hver seksjon. Avtaler med leverandør om utvidete leveranser dekkes av den enkelte seksjonseier. Dersom en eier eller bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier eller bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn det som ellers følger av denne paragrafen. Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.

Kostnader som utelukkende knytter seg til drift og vedlikehold av garasjeanlegget og boder, fordeles på den enkelte sameier ut fra hvor mange parkeringsplasser eller boder vedkommende sameier har bruksrett til, jf. § 13 andre ledd.

De kostnader som utelukkende knytter seg til boligseksjonene og næringsseksjonene som ikke anvendes til parkeringsplasser, skal kun fordeles på disse seksjonene og ikke på de næringsseksjonene som anvendes til parkeringsplasser.

**§ 16 Betaling av felleskostnader**
Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier

Eierseksjonssameiet Dalsbergstien

skal hver måned innbetale et á konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

Hver eierseksjon skal svare med en sikkerhetsobligasjon på 1 G for fremtidige utgifter til fellesskapet. For garasjeplasser svares en pantobligasjon på 1/10 G.

**§ 17 Ansvar utad**
Den enkelte sameier hefter for sameiernes felles ansvar og forpliktelser ut fra sin sameiebrøk.

**§ 18 Forsikring**
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets felles forsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

Forsikringsskade som følge av grov uaktsomhet fra eier eller leietaker kan faktureres denne, eventuelt kun egenandelen ved bruk av forsikringen.

**§ 19 Oppussing utover vanlig løpende vedlikehold.**
Dersom seksjonseier planlegger oppussing utover vanlig vedlikehold, må skriftlig samtykke først innhentes av styret. Dette gjelder endringer av avlufting kjøkken, riving bærende konstruksjoner og endringer med føring av vann/kloakk og elektrisk anlegg. Styret kan ikke tilbakeholde sitt samtykke uten rimelig grunn. Styret kan kreve tegninger av planlagt arbeid, entreprenørens godkjenning og evt garanti av økonomisk art. Endringen i fasade skal også godkjennes av styret og varsles naboer i henhold til loven. Dersom planlagt arbeid utsettes eller forlenges, skal seksjonseier informere styret. Styret kan velge å sette tidsfrist for avslutting av arbeidet. I særlige tilfeller kan styret vedta å innkreve dagbøter dersom loven tillater det. Styret kan kreve ferdigattest eller samsvarserklæring

**§ 20 Mislighold og fravikelse**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Den skriftlige advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonslovens § 39.

**§ 21 Lov om eierseksjoner**
For øvrig gjelder lov av 16. juni 2017 nr 65 om eierseksjoner.

# HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

§ 1 FORMÅL
Mens vedtekter i stor grad viderefører lovens bokstav, kan husordensreglene reflektere hva som bidrar til et godt bomiljø. Det kan fastsette hvordan beboerne skal forholde seg til hverandre og til boområdet. Husordensregler er bindende mellom sameiet og eier, og eier er ansvarlig for sine leietakere. Derfor forholder sameiet seg i det vesentlig til eier.

§ 2 STØY
Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 08.00. Ved større selskapeligheter skal naboer varsles 2 dager i forkant, men det skal selv med samtykke fra styret være ro etter kl. 23:00. Dersom man opplever omfattende støy innenfor den angitte tidsrammen, kan sameienes vektertjeneste kontaktes. Kostnader til utrykning av vekter kan bli viderefakturert av styret til eier.

Støyende oppussing, som vedvarende bruk av drill, pigging av betong, elektrisk sag eller lignende, skal ikke utføres etter kl. 20.00. På søndager og andre offisielle helligdager ikke før kl 10.00 og etter kl 17.00. Styret kan etter forespørsel likevel gi samtykke til utføring av slik oppussing fram til kl. 23.00, dersom behov for rask utbedring av skader, søkerens arbeidssituasjon, eller annen saklig grunn tilsier det. Lov om helligdagsfred skal følges.

Der hvor arbeid blir utført i strid med husordensregler eller vedtekter kan styret tilkalle sameiets vaktselskap for å få stanset arbeidet, også på dagtid. Om tilkalling anses berettiget, betaler eier for denne utrykning. Fortsetter arbeid, som ikke er varslet i god tid og som antas i strid med husordensregler, kan vaktselskapet tilkalles på nytt.

§ 3 INNENDØRS FELLESOMRÅDER
Bruken av de innendørs fellesarealene skal ikke være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre eierseksjonseiere eller øvrige beboere. Det er ikke tillatt å røyke i noen av de innendørs fellesarealene, og arealene skal ikke brukes til lek. Avfall kan kun plasseres i konteinere som er avsatt til dette.

Hovedinngangsdørene skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Nødutganger og vinduer på fellesarealene skal holdes lukket.

Sykler, barnevogner og lignende skal ikke oppbevares i inngangspartiene eller i trappeoppgangene. Sykkelstativene, sykkel bod eller egen bod kan brukes til dette.

Personlige gjenstander skal ikke plasseres i trappeoppganger, korridorene, garasjen, kjellergangene, bodområdene utenfor de enkelte bodene, på taket av bodene eller på fellesområdene ellers.

Det skal ikke plasseres møbler, tepper eller annet som kan være til hinder for felles renhold, eller som kan gå utover brannsikkerheten. Forbudet gjelder ikke vanlige dørmatter, filleryer og lignende. Eventuell utsmykning på et etasjeplatå skjer på eget ansvar, og dette kan kun skje etter enighet mellom alle beboerne som deler etasjen, og evt. med godkjenning fra styret.



Den som oppdager skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgangene, garasjen eller andre fellesområder, skal melde fra til oppgangsansvarlig eller styret i sameiet, dersom forholdet ikke blir utbedret av vaktmester innen 14 dager. Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppgang, kjeller, garasje eller annet innendørs fellesareal, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

Postkassen og dør til leilighet skal være tydelig merket med skilt, og dette bør være mest mulig likt for alle boliger. Postkassen skal være merket med bolignummer og leilighets ID. Seksjonseier har selv ansvar for å anskaffe slike skilt.

Heisstans som skyldes bruk i strid med skilting, kan viderefaktureres eier.

§ 4 UTENDØRS FELLESOMRÅDER
Grøntområdene skal ikke benyttes som snarveier.

Parkering er ikke tillatt på eiendommens adkomstveier. Kjøring og parkering av motorkjøretøyer på utendørs fellesarealer er kun tillatt i forbindelse med transport eller av og pålessing av gjenstander eller utføring av håndverkstjenester, eller etter samtykke fra styret. Langvarig parkering kan i alle tilfeller bare skje etter samtykke fra styret. Dette omfatter også kjøretøy som drives ved elektrisitet.

Varelevering, transport ved flytting o.l. kan skje gjennom porten mellom sameiene. Porten åpnes fra panelet på innsiden, og koden fås av styret.

§ 5 BRUK AV DE ENKELTE SEKSJON
Bruken av de enkelte seksjonene skal ikke være urimelig eller nødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige beboere.

Alle rom må til enhver tid holdes såpass oppvarmet at vann ikke fryser.
Oppvaskmaskiner skal ha nødvendig lekkasjesikring i henhold til gjeldende regelverk.

Ventilasjonsanlegg av merket Flexit må ikke forstyrres ved at utsugingsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator kobles direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte.

Kjøkkenventilatoren skal alltid gå minimum på laveste hastighet, utenom når det utføres arbeid eller rengjøring på ventilatoren.

Brannvarsler tilknyttet felles brannvarslingsanlegg skal ikke fjernes eller på annen måte kobles ut.

Det er ikke tillatt å riste eller banke klær, tepper og annet tøy ut av vinduer eller fra balkong.

Ved utleie er eier pliktig til å gi en kopi av husordensregler og vedtekter til leietaker, som kvitterer for å ha mottatt disse dokumentene, samt sikre at leietaker forstår disse. Leietaker skal også ha nøkkel til sikringsskap og vannskap i trappeoppgang. Styret kan beordre selskapets vaktselskap til å rykke ut og bistå leietaker der hvor dette er nødvendig. Kostnad til utrykning og evt. erstatningsnøkkel vil bli belastet eier fra Obos.

Sameiet skal ha en hjemmeside som gir utfyllende informasjon for bruk ut over husordensregler.

§ 6 DYREHOLD
Dyrehold må godkjennes av sameiets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dyrehold skal ikke være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige beboere. Hunder skal alltid holdes i bånd på fellesområdene, og ekskrementer skal fjernes med pose som kastes i søppelkasser. Fugler skal ikke mates på terrasser og fellesområder.

§7 FASADE
Seksjonseier kan ikke gjøre endringer på fasadene uten samtykke fra et årsmøte. Dette gjelder også montering av varmepumpe ol. Solskjermingsalternativer fastsettes av styret.

§ 8 EGNE TERRASSER/BALKONGER
Bruken av skal ikke være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige beboere. Innretninger, møbler og annet må være tilstrekkelig sikret. Skrot, tomme pappesker og lignende skal ikke oppbevares her.

Bare elektriske griller og gassgriller kan brukes. Vis hensyn om en nabo klager.

Det kan ikke benyttes belysning på terrassene som er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å holde sluk og avløp fra sluk åpne og ellers foreta vedlikehold av egne terrasser.

§ 9 FELLES TAKTERRASSER
De felles takterrassene kan kun benyttes fra kl. 09.00 til kl. 23.00. Bruken av skal ikke være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige beboere. Bruk av grill er som for private terrasser. Styret kan beslutte å stenge takterrassen for kortere eller lengre perioder. Ved bruk av takterrassen skal vedkommende rydde etter seg.

§ 10 ANTENNEANLEGG
Oppsetting av synlig parabolantenne på terrasse eller vegg er ikke tillatt.
Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt.

§ 11 BODENE
Bodene skal kun benyttes til oppbevaring av gjenstander. Det er ikke adgang til noen form for overnatting eller langvarig opphold for personer i boder eller området tilknyttet bodene. Heller ikke er det adgang til noen form for oppbevaring av dyr.

Det er ikke adgang til å installere kontakter eller andre elektriske installasjoner i boder eller områder tilknyttet bodene. Bruk av åpen flamme i bodene og kjelleren er ikke tillatt på grunn av brannfare, dette omfatter spesielt preparering av ski.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige eller eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene, og dette inkluderer påhengsmotorer med drivstoff på tanken.



Døren inn til bod areal skal alltid være låst, selv ved korte fravær.

§ 12 GARASJEN
Parkering i garasjen skal skje på egne oppmerkede plasser. Bensinsøl, oljesøl og lignende skal straks fjernes. Garasjen skal alltid holdes ryddig og låst.

Alle brukerne av garasjen plikter å hindre at uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Stans alltid ved inn- og utkjøring for å hindre at uvedkommende kommer inn, og ring evt. vektertjenesten.

Det er ikke anledning til å montere noen anretning som for eksempel hyller eller oppheng i tilknytning til de enkelte garasjeplassene. Dekk, skibokser og lignende skal ikke oppbevares løst i garasjen.

Eksterne håndverkere kan parkere i garasje på dagtid, men kun etter anvisning fra styret eller vaktmester. Slik tillatelse skal være skriftlig og telefon til fører skal ligge synlig i ruten. Styret har fullmakt til å taue bort alle biler utenfor oppmerkede felt.

§ 13 GJESTEPARKERING
Det er ingen gjesteparkering i garasjeanlegget. Gjester og eksterne håndverkere henvises til gateparkering i området. Bortlån av egen parkeringsplass skal merkes med synlig lapp med mobilnummer for kontakt i vinduet. Gjester og eksterne håndverkere henvises til gateparkering i området.

§ 14 AVFALLSHÅNDTERING
Avfall skal behandles i samsvar med Oslo kommunes til enhver tids gjeldende bestemmelser, og Oslo kommunes bestemmelser om kildesortering av husholdningsavfall må følges, da sameiene ellers vil bli påført ekstrakostnader. Se nærmere om dette på oppslag i søppelrommene og sameienes hjemmesider.

Papp og papir skal legges i søppelkassene merket for denne typen avfall. Pappesker skal være sammenpresset til et minimumsvolum. Tørkepapir skal kastes som matavfall eller restavfall, se informasjon fra Oslo kommune om dette.

Annet avfall er sameiers eget ansvar og må leveres på kommunens miljøstasjoner, kommunens innsamlingsbeholdere til bruk for glass og metall eller gjennom annen mottaksordning for den aktuelle kategorien avfall. Det er plassert beholder for retur av glass og metall på hjørnet av Sofiesgate/Dalsbergstien.

Er en konteiner full i ett søppelrom, er bruker pliktig til å finne plass i et annet søppelrom.

Næringsseksjoner og barnehage skal ha egen avfallshåndtering.

§ 15 RENHOLD OG VASK.
Sameiet benytter et profesjonelt rengjøringsbyrå til renhold av trapper og heiser. Søppelrom og avfallsbeholdere vaskes også av en profesjonelt byrå ved behov, likeledes garasje. Vindusflater som ikke lar seg åpne, vaskes av sameiet en gang før sommeren. Vinduer som kan åpnes eller som kan nås fra gateplan/balkong og terrasse vaskes normalt ikke. Vindusvask skal normalt skje innen utgangen av april hvert år.

§ 16 ØKONOMISK ANSVAR
Ved brudd på husordensreglene kan styret pålegge økonomisk ansvar dersom bruddet medfører kostnader for sameiene eller andre.

**Vedtatt ordinært sameiermøte 20.03.2012. Endret på ordinært sameiermøte 25.04.2016, 25.04.2018 og 30.04.2019.**



Til seksjonseiere i Falbesgate 18 og Dalsbergstien 22

## Utleie av seksjon – plikt til å opplyse om leietaker

Styrene i Falbesgate 18 og Dalsbergstien 22 ønsker å få bedre oversikt over hvem som til enhver tid bebor seksjonene. Dette har sin praktiske begrunnelse i at det kan oppstå tilfeller der man må ha umiddelbar tilgang til den enkelte seksjon for å iverksette skadebegrensende tiltak.

*Styret viser til sameienes vedtekter §5 – Rettslig rådighet over eierseksjonene – og vil presisere at seksjonseier har plikt til å opplyse til sameienes forretningsfører ved bortleie av den enkelte seksjon.*

*Seksjonseiers og styrenes opplysnings- og meldeplikt er også lovfestet i Folkeregisterlovens § 10 (se Lovens kapittel 2., § 7 – § 10 vedlagt dette brev)*

Vi ber om at melding ved inn- og utflytting av sameienes seksjoner, fortløpende oversendes:

**OBOS Eiendomsforvaltning AS**
**Postboks 6668 St Olavsplass**
**0129 Oslo**
**Eventuelt pr e-post: eierskifte@obos.no**

Informasjon som skal gis er; **leietakers navn og kontaktinformasjon** (telefonnummer og e-post), samt dato for innflytting.

Vi gjør oppmerksom på at seksjonseier er ansvarlig for at Vedtekter og Husordensregler blir tydelig kommunisert også til leietaker. Oppdatere versjoner finnes på vår hjemmeside (hoveddokumenter).

Seksjonseier kan holdes ansvarlig for evt. merkostnader som følge av brudd på vedtektene.

Mvh,

Styrene i Falbesgate 18 / Dalsbergstien 22
www.frydenlund.herborvi.no

Vedlegg

**Vedlegg 1**

**Lov om folkeregistrering [folkeregisterloven].**

**Kap. II. Opplysnings- og meldeplikt m.v.**

**§ 7.** Den som endrer bosted i Norge, plikter innen 8 dager etter flyttingen å melde dette til Skattekontoret.
Endret ved lov 15 des 2006 nr. 74 (ikr. 1 jan 2008 iflg. res. 7 des 2007 nr. 1371).

**§ 8.** Når en person som er bosatt eller som har oppholdt seg i Norge minst 6 måneder flytter til utlandet for å bosette seg der eller for å oppholde seg der i minst 6 måneder, skal han før utreisen melde fra til skattekontoret. Den som har meldt fravær, plikter også å melde fra til skattekontoret når han vender tilbake.

Den som kommer fra utlandet for å bosette seg i Norge, skal innen 8 dager etter ankomsten personlig melde seg for skattekontoret og vise fram pass eller annet legitimasjonspapir. Det samme gjelder personer som kommer fra utlandet for å oppholde seg her i minst 6 måneder. Den meldepliktige kan pålegges å skaffe og levere inn flytteattest. Departementet kan bestemme at det helt eller delvis kan gjøres unntak fra denne meldeplikten for utlendinger (enhver som ikke er norsk statsborger ) som ved innreisen også har meldeplikt til annen offentlig myndighet.
Endret ved lover 16 mai 1991 nr. 18, 15 des 2006 nr. 74 (ikr. 1 jan 2008 iflg. res. 7 des 2007 nr. 1371).

**§ 9.** (Opphevet ved lov 15 des 2006 nr. 74 (ikr. 1 jan 2008 iflg. res. 7 des 2007 nr. 1371).)

**§ 10.** Den som avgir hus eller husrom til beboelse for andre, plikter å gi melding som nevnt i §§ 7-9 om de personer som flytter til eller fra hans eiendom eller husvære. Denne plikt faller bort når den som flytter, viser bevitnelse fra skattekontoret for at han selv har gitt påbudt melding.

Gårdens bestyrer eller forretningsfører har samme ansvar som eieren for at melding som nevnt i §§ 7-9 blir avgitt i rett tid.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
DALSBERGSTIEN 22B

Dato: 18.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505819
1152

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 514

Vi viser til bestilling av 20250218 for DALSBERGSTIEN 22B.

**GNR. 217 BNR. 514**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.08.1997.

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

**1518 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

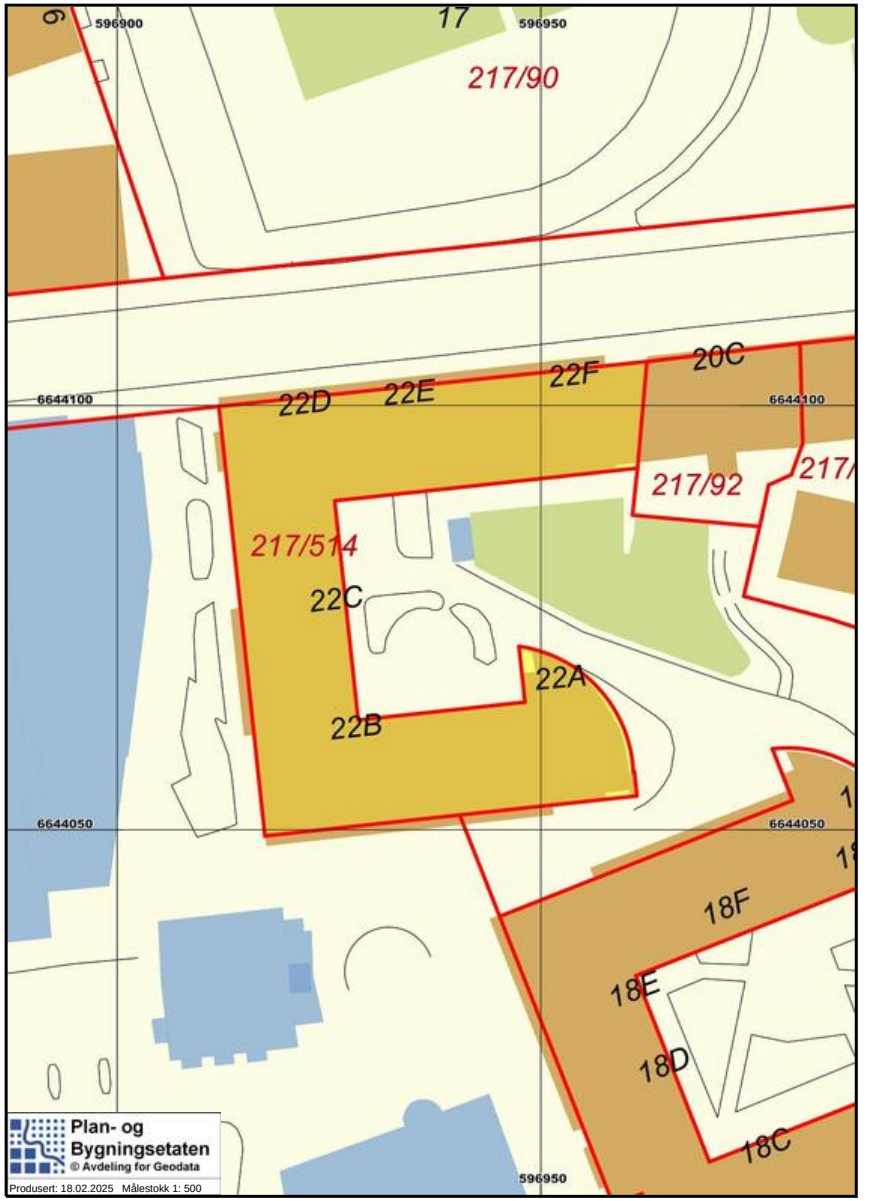
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

## Informasjon om høyder i reguleringskart

**Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).**
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

**Høydegrunnlag**
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

**Virkninger av planbestemmelser**
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

## Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

**GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER**

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

***Disposisjonsrett*** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

***Anvendelse som går ut over eget bruk***, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

**Spesielle opplysninger :**

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

*Sist revidert 23.07.2013*

## Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

**Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer**
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

**Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen**
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

**Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12**
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, fore-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grofter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

**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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA



I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

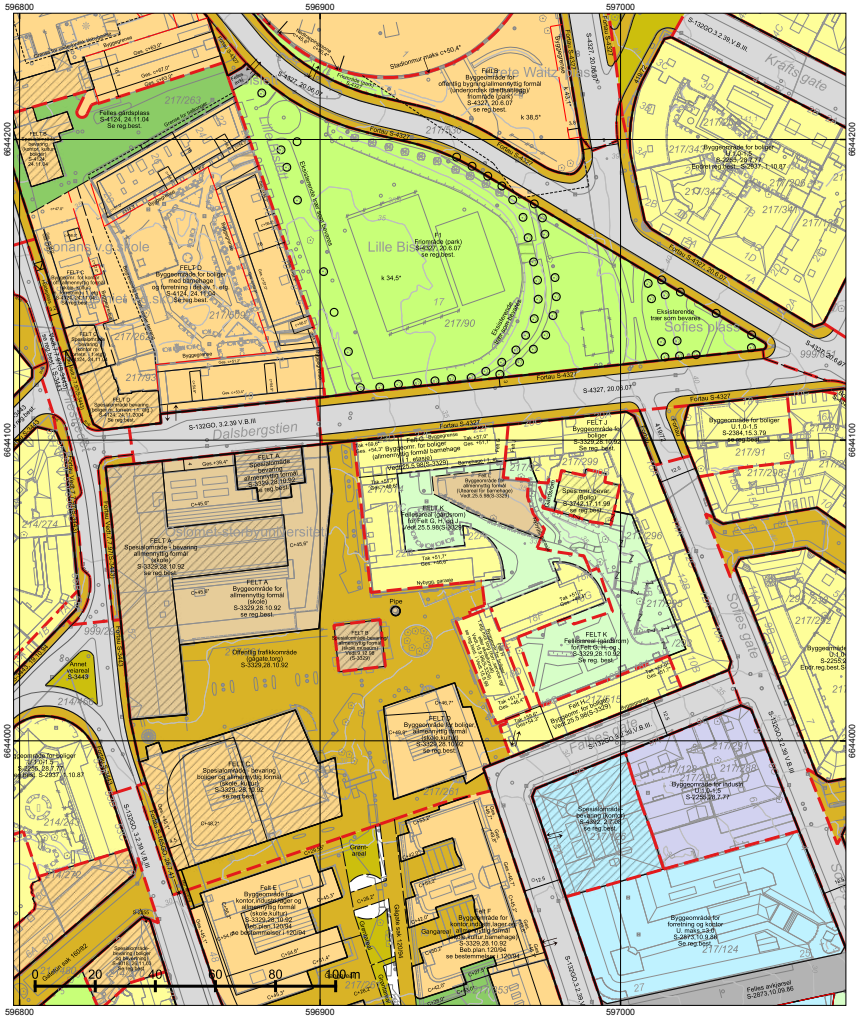
Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

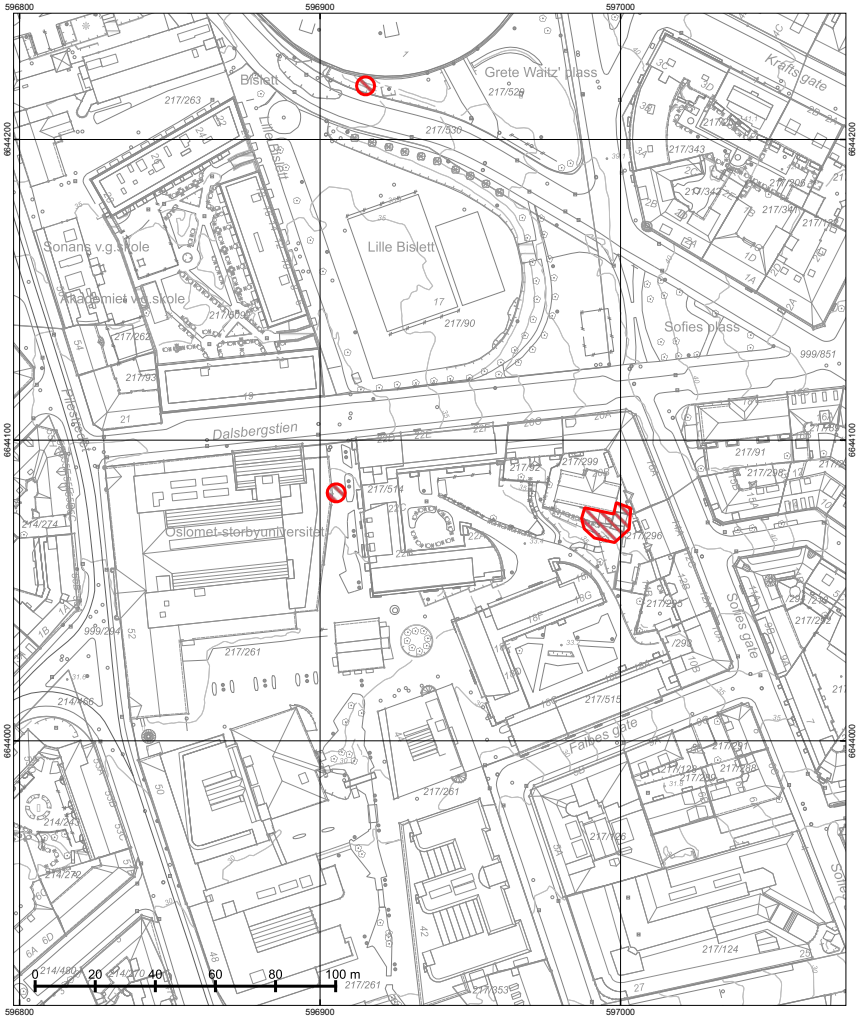
For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

**Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo**
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.


596800
596900
597000
6644200
6644100
6644000
Dalsbergstien
Sofies gate
Sofies plass
Kraftsgate
Lille Bislett
Bislett stadion
Universitetsgata
Fortau S-4327
Fortau S-4327
Fortau S-4327




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | |
|---|---|---|
| Oslo<br>Dato: 18.02.2025<br>Bruker: FME<br>Målestokk 1:1000<br>Ekvidistanse 1m<br>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br>Høydereferanser<br>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br>- Bakgrunnskart: NN2000<br>Originalformat: A3 | **Naturmangfold**<br>**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**<br>**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.**<br>PlottID/Best.nr: 138599/ 86505819<br>Deres ref.: 197414<br>Adresse: DALSBERGSTIEN 22B<br>Kommentar:<br>Gnr/Bnr: 217/514 | Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. |




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | |
|---|---|
| Oslo<br>Dato: 18.02.2025<br>Målestokk 1:3000<br>Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32<br>PlottID/Best.nr: 138599/86505819<br>Deres ref.: 197414 | **Kommuneplanen 2015–2030**<br>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262<br>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<br>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.<br>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.<br>Se tegnforklaring på eget ark. |

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# V250598

Mindre vesentlig endring - Reguleringsplan for Frydenlundområdet S-3329 endres slik at approbasjonens betingelser for boligdelen oppfylles og at bebyggelsens høyder reguleres i samsvar med dette.

V250598 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 25.05.1998
**Vedtatt av:** Plan- og bygningsetaten
**Vedtaksdokumenter:** 199606085
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-3329

Dokumentet består av 1 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


BYGNING 2
FELT H
BYGNING 1
FELT G
ALLE LEILIGHETS- OG HYBELSKILLER UTFØRES MED
ALLE RØMMER MOT TRAPPEROM SKAL VÆRE MIN. EI60
RØYK DØRE SKAL VÆRE ANGITT
REVIDERT BYGGEMELDING 2
REV. BYGGEMELDING 1
ANMERKNING
TEKST :
TEGNINGSNR. :
A 11 050
REV.-INDEX :
C
STATUS:
REVIDERT BYGGEMELDING
FRYDENLUND BOLIGER
BYGNING 1
BYGNING 2
NORA EIENDOM A.S
ARCASA arkitekter AS
TEGNINGSNAVN / TITTEL :
BYGG 1 OG 2
PLAN
5. ETASJE
61
PROSJEKT NR. :
40503
TEGNET AV :
KG - DE
DATO:
07.07.95
MÅL :
1:200
TEGNINGSNR. :
A 11 050
REV.-INDEX :
C

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

TB BYGG AS
Urvegen 30
4276 VEDAVÅGEN

Dato: 12.09.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201500027-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | DALSBERGSTIEN 22A | Eiendom: | 217/514/0/0 |
| Tiltakshaver: | Martin og Viktoria Berg | Adresse: | Dalsbergstien 22A, 0170 OSLO |
| Søker: | TB BYGG AS | Adresse: | Urvegen 30, 4276 VEDAVÅGEN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Ferdigattest

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 12.09.2017 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201500027 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan 6. og 7. etasje | P562-A | 01.12.2016 | 21/6 |
| Fasade Nord | P562-B | 01.12.2016 | 21/7 |

## Klageadgang

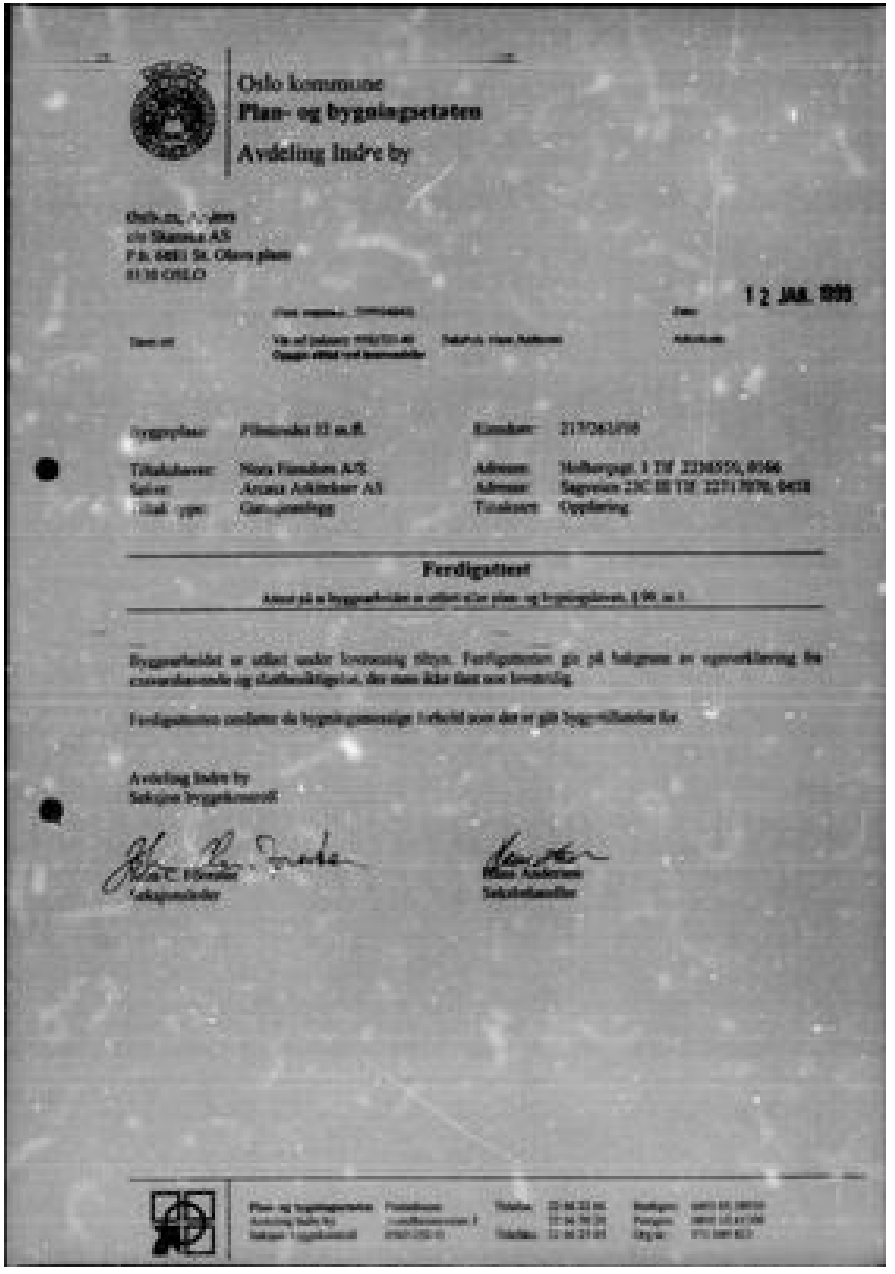
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.09.2017 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Martin og Viktoria Berg, Dalsbergstien 22A, 0170 OSLO, martinberg1974@gmail.com



Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling Indre by

12 JAN. 1999

Byggested: Filmveien 33 m.fl. Eiendom: 217/243/0/0

Tiltakshaver: Nora Filmfabrikk A/S Adresse: Hollendergt. 1 Tlf 22365[illegible], 80566
Søker: Arcasi Arkitekter AS Adresse: Sagveien 23C III Tlf 2271 7070, 0458
Tiltak - type: Garasjeanlegg Tiltakskort: Oppføring

## Ferdigattest

Anses gitt av byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr 1.

Byggearbeidet er utført under kontroll tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttmelding fra ansvarshavende og sluttbefaringsrapport, der intet ikke fant sin kontroll.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige arbeid som det er gitt byggetillatelse for.

Avdeling Indre by
Søknjon byggekontroll

Ellen C. Hvinden
Fakagruppeleder

Ellen Andersen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 00 Besøksgate:
Avdeling Indre by Rådhusgaten 1 22 66 70 20 Postgiro:
Søknjon byggekontroll 0157 OSLO Telefax: 22 66 21 01 Org.nr:

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Askim og Mysen Rør AS
Moreneveien 1
1859 SLITU

Dato: 18.07.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201105779-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tore Syvert Haga | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | DALSBERGSTIEN 22E | Eiendom: | 217/514/0/0 |
| Tiltakshaver: | Olaf Sverre Johansen | Adresse: | Professor Dahls gate 22, 0353 OSLO |
| Søker: | Askim og Mysen Rør AS | Adresse: | Moreneveien 1, 1859 SLITU |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

## FERDIGATTEST - DALSBERGSTIEN 22 E

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 14.07.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 14.06.2011 er med dette oppfylt.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.07.2011 av:***

***Tore Syvert Haga - Saksbehandler***
***Mirjana Rakic - Enhetsleder***

**Kopi til:** Olaf Sverre Johansen, Professor Dahls gate 22, 0353 OSLO

**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 kommune
**Plan- og bygningsetaten**

KVARTS arkitekter AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 16.10.2013

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201216445-10<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | DALSBERGSTIEN 22D | Eiendom: | 217/514/0/0 |
| Tiltakshaver: | Jens Qvortrup | Adresse: | Dalsbergstien 22 D, 0170 OSLO |
| Søker: | KVARTS arkitekter AS | Adresse: | Frognerveien 22, 0263 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## FERDIGATTEST - DALSBERGSTIEN 22 D

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 08.10.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres

| **Følgende tegninger er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201216445/9** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan hems og snitt A-A som bygget | A71-102 | 22.10.2012 | 9/4 |
| Fasade sør som bygget | A40-01 | 22.10.2012 | 9/5 |
| Fasade vest som bygget | A40-02 | 22.10.2012 | 9/6 |

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.10.2013 av:***

***Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler***
***Per-Arne Horne - 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



**Kopi til:**
Jens Qvortrup, Dalsbergstien 22 D, 0170 OSLO
**Vedlegg:**
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Kvarts arkitekter AS
Sagveien 21 A
0459 OSLO

Dato: 15.11.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201104160-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | DALSBERGSTIEN 22D | Eiendom: | 217/514/0/0 |
| Tiltakshaver: | Ann-Magritt Jensen og Jens Qvortrup | Adresse: | Fjordgata 9C, 7010 TRONDHEIM |
| Søker: | Kvarts arkitekter AS | Adresse: | Sagveien 21 A, 0459 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

## FERDIGATTEST - DALSBERGSTIEN 22 D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

**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



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.11.2011 av:***

***Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler***
***Marianne Kaperdal - Enhetsleder***

Kopi til:
Ann-Magritt Jensen og Jens Qvortrup, Fjordgata 9C, 7010 TRONDHEIM, jens.qvortrup@svt.ntnu.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OLA STRAND JAHNSEN
DALSBERGSTIEN 22 B
0170 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 16.03.2023 |
|---|---|---|---|
| | 202302784 - 5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Bård Søraas Pettersen | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | DALSBERGSTIEN 22B | Eiendom: | 217/514/0/0 |
| Tiltakshaver: | OLA STRAND JAHNSEN | Søker: | OLA STRAND JAHNSEN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Ferdigattest - Dalsbergstien 22 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bod fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 14.03.2023.**

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

## Godkjente tegninger

| Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202302784 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan leilighet | | | 1/8 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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



Vennlig hilsen

***Bård Søraas Pettersen - saksbehandler***
***Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart

Anders Østborn
c/o Skanska AS
P.b. 6881 St. Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 11 FEB. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199502722-72 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | PILESTREDET 52 M.FL. | Eiendom: | 217/261/0/10 |
| Tiltakshaver: | Nora Eiendom A/S | Adresse: | Holbergsgt. 1 Tlf: 22363550, 0166 |
| Søker: | Arcasa Arkitekter AS | Adresse: | Sagveien 23C III Tlf: 22717070, 0458 |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

## Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende, tiltakshaver og sluttbesiktigelse.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild K. Johannessen
avd. ing.

Hans Andersen
Saksbehandler

Kopi til: KLP Eiendom AS v/ Odin Holen, P.b. 6711 St. Olavs plass, 0130 Oslo.

**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

# Dalsbergstien 22B

Nabolaget Bislett - vurdert av 250 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)** | 366 elever, 19 klasser | 9 min 0.7 km |
| **Ila skole (1-7 kl.)** | 550 elever, 28 klasser | 14 min 1 km |
| **St Sunniva skole (1-10 kl.)** | 508 elever, 26 klasser | 16 min 1.2 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)** | 412 elever, 30 klasser | 4 min 0.3 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 417 elever, 24 klasser | 17 min 1.3 km |
| **Akademiet videregående skole O...** | 450 elever | 3 min 0.2 km |
| **Heltberg Bislett** | | 4 min |

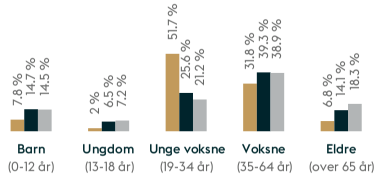
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Dalsbergstien** | Linje FB5A, FB5B, 19N | 2 min 0.2 km |
| **Dalsbergstien** | Linje 17, 18 | 3 min 0.2 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 14 min 1 km |
| **Nationaltheatret** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 14 min 1 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 12 min 4.1 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Lille Bislett SiO (0-5 år)** | 57 barn | 1 min 0.1 km |
| **Bislettbekken SiO (0-2 år)** | 21 barn | 2 min 0.1 km |
| **Langaard barnehage (1-5 år)** | 48 barn | 3 min 0.2 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Bislett | 2 464 | 1 714 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 85/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 82/100

**Naboskapet**
Høflige 58/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Nye Bislett stadion, innendørs... | 2 min |
| Lille bislett | 3 min |
| SATS Bislett | 3 min |
| EVO Oscarsgate | 7 min |

*«Her er det lett å ha det gøy!»*

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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Nydalen

**Nydalsveien 33, 0484 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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**nordvikbolig.no/kontorer/nydalen**

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

**481 00 222**

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: 20-0052/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Dalsbergstien 22B 0170 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 217, bnr 514, snr 66 (ideell andel 1/1) / Gnr 217, bnr 516 (ideell andel 7/100) 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