NORDVIK

Dalsbergstien 22A

0 soverom | 18 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Dalsbergstien 22A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.03.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 1-roms i indre gårdsrom. Nyoppusset i 2025. Felles balkong & takterrasse. Fjernvarme, varmtvann og nett inkl.

Prisantydning	**2 690 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**2 841 380,-**
Fellesgjeld	**150 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 184,-**
BRA-i	**18 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1997**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Moderne og arealeffektiv 1-roms andelsleilighet i indre gårdsrom på Bislett.

Leiligheten er nyoppusset i 2025 og fremstår moderne og delikat, med lyse fargevalg på vegger og nytt laminatgulv. Det er også nytt, lekkert bad/wc og nye overflater, samt nytt røropplegg og oppgradert elektrisk anlegg.

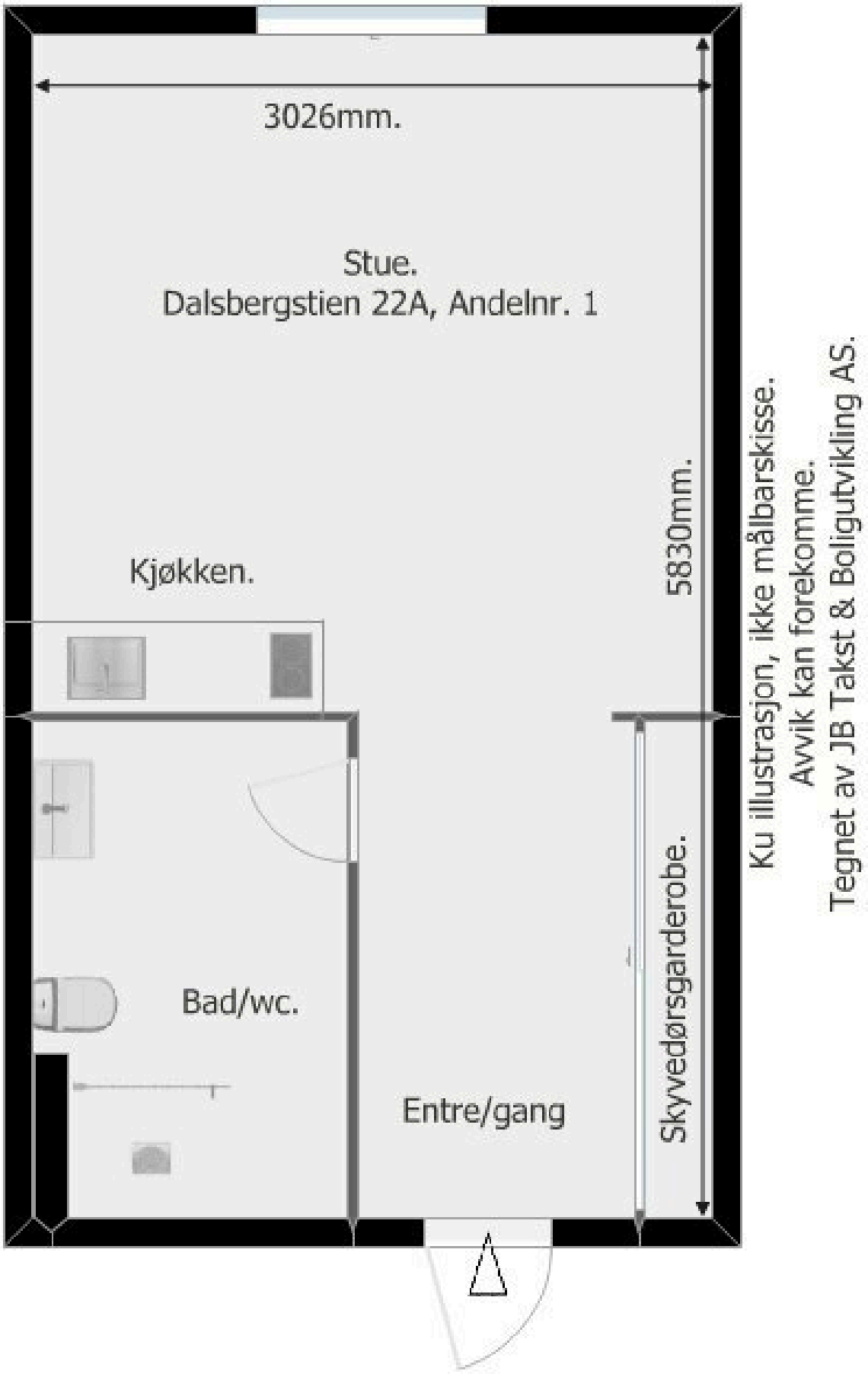
Moderne felles allrom med lekkert kjøkken og utgang til felles balkong på hele 10 m². I tillegg er det tilgang til felles takterrasse.

Felleskostnadene inkluderer strøm (à konto), fyring (vannbåren), varmtvann og internett.

3 boliger igjen!
Perfekt førstegangskjøp
Nyoppusset i 2025
Araleffektiv planløsning
Store vindusflater
Heis i bygget
Mulighet for garasjeleie
Ingen forkjøpsrett
Lave omkostninger
Mulighet for rask overtagelse
Svært sentralt og attraktivt område

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 18 kvm
Total BRA: 19 kvm























Leiligheten har bruksrett sammen med 5 andre leiligheter til et innbydende allrom med oppusset HTH kjøkken, stor spisebordsgruppe og balkong. Fellesvaskeri og privat bod. Alt dette i samme etg. Felles takterrasse i nabooppgang (22D).





Flott felles allrom med kjøkken, spiseplass og utgang til felles balkong på hele 10 kvm.

Moderne og påkostet HTH kjøkken fra 2023 med integrerte hvitevarer.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0109/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dalsbergstien 22A, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 514 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 1 i Borettslaget Dalsbergstien 22 A, org.nr. 930183288

Selger
Bk10 Brl Invest AS

Kjøpesum og omkostninger
2 690 000,- (Prisantydning)
150 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 840 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 841 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 850 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1997

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 18 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 19 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 18 kvm. Stue/sov/kjøkken, gang/entre og bad
BRA-e: 1 kvm. Bod/skap
Total BRA: 19 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen ble målt til sammen ca. 17,66m², avrundes til 18m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Bod/skap ble målt ca. 1m², tilgang via felles gang.

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Det er heis i bygget.

Inneholder: Stue/sov/kjøkken, gang/entre og bad.

Medeier sammen med kun 5 andre leiligheter til innbydende allrom med oppusset HTH kjøkken, stor spisebordsgruppe og balkong. Fellesvaskeri og privat bod. Alt dette i samme etg.
Felles takterrasse i nabooppgang (22D).

Standard
Entré:
Vel inne blir man møtt av en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Entréen er praktisk utformet med god plass til garderobe og oppbevaring.

Stue/kjøkken:
Lys og koselig stue med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Rommet er moderne og delikat, med

lyse fargevalg på vegger og nytt laminatgulv.
Planløsningen gir rom for møblering etter eget ønske.
Rommet varmes opp med radiatorvarme fra et vannbårent fellesanlegg.

Kjøkkenkroken har en praktisk og plassbesparende løsning. Innredningen består av glatte fronter og er utstyrt med kjøleskap, mikroovn, vask, kokeplater og mekanisk avtrekk med kullfilter over stekesonen.

Bad:
Lekkert bad fra 2025 med moderne fliser og fargevalg.
Badet er innredet med servantskap med skuffeseksjon, speilskap, gulvmontert toalett og dusjnisje med forheng.
Rommet varmes opp med radiatorvarme fra et vannbårent fellesanlegg.

Innvendig overflater:
- Tak: Malte plater.
- Vegger: Malte plater, fliser på baderom.
- Gulv: Laminat, fliser baderom.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2025: Hele 1. etasjen ble utsatt for en vannlekkasje i 2025. Alt ble revet inntil stenderverket og bygd opp igjen identisk av slik det var før skaden. Badene er nye med ny membran. Slukene ble ikke skiftet ut. Prosjektet ble ledet med prosjektstyring fra forsikringsselskapet, samt godkjente aktører på de ulike fagfeltene.

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, kun av faglært.
Høst 2025 bad utbedret av Viking Entreprenør.

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

Bygningssakkyndig
Jung Bui

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Boligbygg oppført i 1997 med 7 etasjer med u. etasje.
Støpt betonggulv på antatt fast grunn.
Grunnmur i betong. Yttervegger i bærende betong/murkonstruksjon.
Fasader er forblendet med teglstein
Oppforet takkonstruksjon med antatt papp/membrantekking.
Vinduer antatt fra byggeår med 3 lags isolerglass.
Malt inngangsdør med brannklasse B30 og dB 35 fra 2025.

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025
Boligen har radiatorer tilknyttet fellesanlegg.
Boligen har mekanisk avtrekk på baderom og avtrekk av kullfilter på kjøkkenet. Samt naturlig avtrekk via vindu og dør. Ny avtrekk på baderom fra 2025.
Det er felles sikringsskap plassert i felles oppgang.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 gir iht. manglende dokumentasjon.
Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert.
Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.

Kjøkken:
Montering av godkjent komfyrvakt.
Etablering av ventilator/avtrekk over kokepunkt, fortrinnsvis med avtrekk til det fri, utført av fagperson.
Det kan være vanskelig å etablere andre løsninger, kontakt styre for nærmere informasjon.
Risiko og konsekvenser:

Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for overoppheting og branntilløp ved utilsiktet bruk av komfyr. Videre vil en avtrekksvifte basert på kullfilter uten tilfredsstillende utlufting til det fri føre til at fuktig og forurenset luft forblir i rommet. Dette gir økt sannsynlighet for kondensdannelse og oppfukting av bygningsdeler.

Andre rom
Fjerne malingen, for å at ventilen skal fungere optimalt.

Vinduer og ytterdører
Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes, samt at en evt. utskifting må påregnes. Normalt sett så er dette borettslagets/sameiets ansvarsområde. Kontakt styre for nærmere informasjon.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 er satt iht. manglende dokumentasjon.

Ventilasjon
Feste veggventil, samt sjekk/kontroll vedrørende avtrekk. Det kan være vanskelig å etablere andre løsninger, kontakt styre for nærmere informasjon.
Risiko og konsekvenser:
Avtrekk på baderom som ikke fungerer optimalt reduserer ventilasjonen og kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og vanndamp. Dette øker risikoen for kondens, svertesopp/mugg og fuktskader på overflater og bygningskonstruksjoner over tid. Mangelfull ventilasjon kan også bidra til dårlig inneklima og luktproblemer, og kan føre til økt vedlikeholdsbehov og kostnader dersom forholdet ikke utbedres. Videre vil en avtrekksvifte basert på kullfilter uten tilfredsstillende utlufting til det fri føre til at fuktig og forurenset luft forblir i rommet. Dette gir økt sannsynlighet for kondensdannelse og oppfukting av bygningsdeler.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

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:
- Elektrisitet.
- Radiatorer tilknyttet fellesanlegg.

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

Informasjon om strømforbruk
Det er felles sikringsskap plassert i felles oppgang.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 184,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene (pr. 20.03.26) utgjør kr. 3.184,- pr. mnd. og inkluderer: Strøm (á-konto), fyring (vannbåren radiator), varmtvann, bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles forsikring, samt avsetning til drift og mindre vedlikehold.

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter.

Det opplyses fellesutgiftene må økes med ca. kr. 650,- da fellesgjelden blir nå aktivert og rentene tilkommer. Det er ikke satt nøyaktig rente enda.

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnaden.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter: Strøm etter forbruk, tv/bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 746 637,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 2 986 546,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnaden.

Borettslaget

Om borettslaget
BORETTSLAGET DALSBERGSTIEN 22 A , Orgnr: 930 183 288
Forretningsfører: Solibo AS

Borettslaget er nylig etablert, og har fusjonert med Falbes Eiendom I AS, og består av 23 andeler og er en del av Eierskesjonssameiet Dalsbergstien 22 med org.nr. 996 242 153 Sameiet har med forretningsadresse v/OBOS eiendomsforvaltning AS, Hammerborg torg 1, 0179 Oslo. Borettslaget er ansvarlig for den del av fellesgjelden som tilfaller seksjonen 1,11, 26 og 44 etter fastsatt eierbrøk i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22, og for øvrige forpliktelser som følger av sameieforholdet i henhold til lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak besluttet av styret / årsmøtet.

Fellesgjelden som er 150.000 kroner per andel er ikke aktivert i borettslaget enno. Det kan bli aktivert slutten av 2025 eller i 2026

Kjøp av andel i borettslaget gir borett til nærmere angitt seksjon i sameiet. Tomtens/eiendommens bokførte verdi i aksjeselskapet videreføres i borettslaget. Kjøpere må gjøre seg kjent med borettslagets og sameiets vedtekter. Borettslagets vedtekter inneholder avtalerettslige forpliktelser som gjelder så lenge stifteren av borettslaget eier andeler i borettslaget.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 150 000,-pr. 01.03.2026

Fellesgjelden har følgende betingelser:
Bank: DNB Bank ASA
Saldo pr 01.01.2026: kr 3 450 000
Andel av saldo: kr 150 000
IN-ordning: Nei

Stifter av borettslaget har i 2023 tatt opp et lån som planlegges overført til borettslaget. Lånet er derfor p.d.d. ikke effektuert, og lånevilkår er ikke satt. Beløp overfor er estimert gjeld og andel fellesgjeld.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Stifter av borettslaget har i 2023 tatt opp et lån som planlegges overført til borettslaget. Lånet er derfor p.d.d. ikke effektuert, og lånevilkår er ikke satt. Beløp overfor er estimert gjeld og andel fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde regnskapsåret 2024 et positivt årsresultat på kr. 38 405,-. Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 52 520,-.
Regnskapet er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Andelseiere med bolig i 1. etasje har enerett til bruk av felles korridor, vaskerom og kjøkken slik inntegnet i 1. etasje på tegning vedlagt disse vedtekter. Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslaget og Eierseksjonsameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Jf. vedtektene, punkt 3.3.

Borettslagets forsikring
KLP Skadeforsikring
Polisenr. 609749

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 516 kvm (Eiertomt)

Fellesarealer opparbeidet med asfalterte/steinlag, gressplen og diverse beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Dalsbergstien 22A - En sentral og attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen/Bislett med Oslo MET som nærmeste nabo!

Sentral beliggenhet på Bislett / St.Hanshaugen med nærhet til det meste byen har å by på. Flere hyggelige kafeer, restauranter og nisjebutikker som Gutta på Haugen og Eske. Nærmeste matbutikker er Coop Mega og søndagsåpen Bunnpris som ligger få meters gange fra leiligheten.

Flotte rekreasjonsområdet i området med St.Hanshaugen og Stensparken like ved, og Akerselva en spasertur unna. Bislett stadion er ca. 200 meter unna boligen. Flere treningssentre i området med Sats Bislett og Fresh Fitness St. Hanshaugen senter som gode alternativer.

Gode kollektivforbindelser i nærområdet med 21-bussen fra Sofies plass, samt 17 og 18-trikken fra Dalsbergstien. Kort vei til Nationaltheatret med T-bane, tog, buss, trikk og flytog. Flybussen stopper også ca. 100 meter unna leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger approbasjondokument for Dalsbergstien 22 A-F Nybygg - Bolig - Bygning 1 - Felt G, datert 28.03.1996

Det foreligger ferdigattest for Dalsbergstien 22 A - Ny innvendig mesanin - Nye vinduer/glassfelt i fasade utenfor mesanin, datert 12.09.2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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 borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
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/

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, ihht. reguleringsplankart fra Oslo kommune datert 14.01.2026, med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan S-3329, vedtatt 8.10.1992 og V250598, vedtatt 25.05.1998. Videre er området regulert etter bestemmelsene i kommunedelplanen KDP-17.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Saksnr. 202522947: Dalsbergstien 22 E - rehabilitering av bad- H0503
Status: Det er gitt tillatelse til tiltak 07.01.2026

Pågående plansaker:
Saksnr. 202218347: St. Olavs gate 32 - Planforslag til politisk behandling.
NGO Kvartalet AS foreslår å omregulere St. Olavs gate 32 fra offentlig formål til hotell, bevertning og museum. Hensikten med planen er å legge til rette for ny bruk og noe ny bebyggelse for etablering av hotell, café, restaurant og museum i den fredede bebyggelsen som tidligere huset Norges Geografiske Oppmåling. Det foreslås et nybygg på 250 m2 BRA mot St. Olavs gate, glassoverbygning av det søndre gårdsrommet, et lite

lysthus samt en paviljong i hageanlegget. Hageanlegget skal utvides, oppgraderes og tilbakeføres. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget, men gjør oppmerksom på at store deler av gjennomføringen av planen er avhengig av dispensasjoner etter kulturminneloven uavhengig av et eventuelt planvedtak.

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:
28.08.1997 - Dokumentnr: 52515 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:261

10.09.1997 - Dokumentnr: 55250 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 131/8433
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 51/8433
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/8433
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/8433
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/8433
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/8433
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/8433
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/8433
Snr: 9
Formål: Næring
Sameiebrøk: 183/8433
Snr: 10
Formål: Næring
Sameiebrøk: 492/8433
Snr: 11
Formål: Næring
Sameiebrøk: 147/8433
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/8433
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/8433
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/8433
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/8433
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/8433
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/8433
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/8433
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/8433
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/8433
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/8433
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/8433
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/8433
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/8433
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 97/8433
Snr: 26
Formål: Næring
Sameiebrøk: 147/8433
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/8433
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/8433
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/8433
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/8433
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/8433
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/8433

Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/8433
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/8433
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/8433
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/8433
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/8433
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/8433
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/8433
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/8433
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/8433
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/8433
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/8433
Snr: 44
Formål: Næring
Sameiebrøk: 147/8433
Snr: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/8433
Snr: 46
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/8433
Snr: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/8433
Snr: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/8433
Snr: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/8433
Snr: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/8433
Snr: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/8433
Snr: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/8433
Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/8433
Snr: 54
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/8433
Snr: 55
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/8433
Snr: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/8433
Snr: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/8433
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/8433
Snr: 59
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/8433
Snr: 60
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/8433
Snr: 61
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/8433
Snr: 62
Formål: Næring
Sameiebrøk: 147/8433
Snr: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 51/8433
Snr: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/8433
Snr: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/8433
Snr: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/8433
Snr: 67
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 53/8433
Snr: 68
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/8433
Snr: 69
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 51/8433
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/8433
Snr: 71
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/8433
Snr: 72
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/8433
Snr: 73
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 54/8433
Snr: 74
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/8433
Snr: 75
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/8433
Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/8433
Snr: 77
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/8433
Snr: 78
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/8433
Snr: 79
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/8433
Snr: 80
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 99/8433
Snr: 81
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/8433
Snr: 82
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/8433
Snr: 83
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/8433
Snr: 84
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/8433
Snr: 85
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/8433
Snr: 86
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/8433
Snr: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/8433
Snr: 88
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/8433
Snr: 89
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/8433
Snr: 90
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/8433
Snr: 91
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/8433
Snr: 92
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/8433
Snr: 93
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/8433
Snr: 94
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/8433
Snr: 95
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/8433
Snr: 96
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/8433
Snr: 97
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/8433
Snr: 98
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/8433
Snr: 99
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/8433
Snr: 100
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/8433
Snr: 101
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/8433
Snr: 102
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 132/8433
Snr: 103
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/8433
Snr: 104
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/8433
Snr: 105
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/8433
Snr: 106
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/8433
Snr: 107
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 151/8433
Snr: 108
Formål: Næring
Sameiebrøk: 71/8433
Snr: 109
Formål: Næring
Sameiebrøk: 72/8433
Snr: 110
Formål: Næring
Sameiebrøk: 55/8433
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Hele 1. etasjen ble utsatt for en vannlekkasje i 2025. Alt ble revet inntil stenderverket og bygd opp igjen identisk av slik det var før skaden. Badene er nye med ny membran. Slukene ble ikke skiftet ut Prosjektet ble ledet med prosjektstyring fra forsikringsselskapet, samt godkjente aktører på de ulike fagfeltene.

Annet:
Strømkostnad er felles per etg. Per dags dato utgjør kostnad for strøm kr. 384,- per mnd. stipulert (a-konto) per leilighet. Det er ikke mulig å øke antall kurser. Àkonto strøm er inkludert i felleskostnadene. Styret jobber i disse dager med en gjennomgang av økonomien og generelle prisøkninger i samfunnet. Det kan forekomme en økning av felleskostnadene etter gjennomgangen. Modulkjøkken i de ulike leilighetene er installert for enkel bruk. Fullverdig kjøkken i allrom.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

Leiligheten vil ikke bli ytterligere vasket til overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§

3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Markedspakke og 3x løft kr. 26 936,-
Oppgjørshonorar** kr. 5 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Grunnbok og info fra PB kr. 932,-
Utlegg foto kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 84 843,- 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 25. mars 2026

Megler
Anders Wekre, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99573870

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Dalsbergstien 22A

Nabolaget Bislett - vurdert av 260 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	**9 min** 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	**14 min** 1.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	**14 min** 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	**5 min** 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	**17 min** 1.4 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	**3 min** 0.2 km
Heltberg Bislett	**4 min**

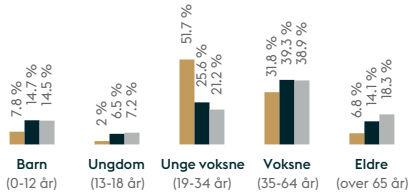
Offentlig transport

Dalsbergstien Linje FB5A, FB5B, 19N	**3 min** 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	**3 min** 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**13 min** 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**13 min** 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 3 km

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	**2 min** 0.1 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	**2 min** 0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	**3 min** 0.3 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 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Lille bislett	3 min
Mauritz hansens gt. ballbane	4 min
SATS Bislett	4 min
EVO Oscarsgate	7 min

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet (i blokk)
Dalsbergstien 22A
0170 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jung Bui
Dato: 25/03/2026

Kråkåsveien 9
Våler 1592
+4745444601
jungtb187@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:217, Bnr: 514
Hjemmelshaver:	BK10 BRL INVEST AS
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	1
Byggeår:	1997
Tomt:	1 517 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	BK10 BRL INVEST AS
Befaringsdato:	23.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Fellestomt på ca. 1517m².
Fellesarealer opparbeidet med asfalterte/steinlag, gressplen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Boligbygg oppført i 1997 med 7 etasjer med u. etasje.
Støpt betonggulv på antatt fast grunn.
Grunnmur i betong. Yttervegger i bærende betong/murkonstruksjon.
Fasader er forblendet med teglstein
Oppforet takkonstruksjon med antatt papp/membrantekking.

Vinduer antatt fra byggeår med 3 lags isolerglass.
Malt inngangsdør med brannklasse B30 og dB 35 fra 2025.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen har minimalt normal bruksslitasje, iht. merknadene har det ikke behov for strakstiltak.

Ved nivåmåling av gulvene, utført med laserinstrument, ble det registrert høydeforskjeller på opptil ca. 12mm internt i boligen. Dette anser takstmann som normalt.

Videre avvik og merknader som er nærmere beskrevet i rapporten. For hvert avvik er det angitt forslag til nødvendige tiltak og utbedringer, basert på forholdene som ble observert på befaringsdagen.

Eventuelle kostnadsanslag som fremkommer i rapporten er gitt på et generelt og veiledende grunnlag, og er ment som en indikasjon på omfang og kompleksitet. Disse må ikke forveksles med bindende pristilbud, og det anbefales at det innhentes konkrete tilbud fra kvalifiserte fagpersoner før gjennomføring av tiltak.

ANNET:
Oppvarming:
- Elektrisitet.
- Radiatorer tilknyttet fellesanlegg.

Parkering:
- Hjemmelshaver opplyser om at det ikke medfølger parkeringsplass til boligen. Det kan kjøpes eller leies garasjeplass i eget selskap.

DOKUMENTKONTROLL:
- ProCloud.
- Godkjente tegninger.
- Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Tak:
- Malte plater.
Vegger:
- Malte plater, fliser på baderom.
Gulv.
- Laminat, fliser baderom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Eierskifterapport før salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver opplyser om:
2025 - Hele 1. etasjen ble utsatt for en vannlekkasje i 2025. Alt ble revet inntil stenderverket og bygd opp igjen identisk av slik det var før skaden. Badene er nye med ny membran. Slukene ble ikke skiftet ut
Prosjektet ble ledet med prosjektstyring fra forsikringsselskapet, samt godkjente aktører på de ulike fagfeltene.

FELLESKOSTNADER:
Kontakt megler for nærmere informasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	18m²	1m²		
SUM BYGNING	18m²	1m²		
SUM BRA	19m²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

- Stue/soverstue/kjøkken, gang/entre og bad.

BRA-e:

- Bod/skap.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift
og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til sammen ca. 17,66m², avrundes til 18m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.
Bod/skap ble målt ca. 1m².

©mstr.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

- Det ble utført måling av nivå/høyde forskjell på gulv til øvre rom, avvik på opptil ca. 12mm.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert på dagtid.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkel befaring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

25/03/2026



Jung Bui

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 1

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/wc innredet med:
- Enkel vask med et greps blandebatteri og underskap, speilskap med lys, vegghengt wc, dusjhjørne med forheng og vannfordelingsskap.

Tak.
- Malte plater med spotter.

Vegger.
- Fliser.

Merknader:
Påvist:
- Skade/riss/hakk på dørkarm og terskel list.

Merknaden har kun kosmetisk betydning, ikke behov for strakstiltak.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Støpt gulv med fliser, radiatorvarme fra vannbåren felles anlegg.

Fall ved døråpning til toppen av sluk, er på ca. 25mm.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.
Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.
Synlig smøre membran rundt sluk.

Hjemmelshaver informerer om at membran er fra 2025, da badet ble renovert etter vannskade.

Merknader:
- Manglende dokumentasjon, ikke fremvist. Kontakt styre for nærmere informasjon.
- Synlig rørmannsjett rundt avløpsrør under vasken.

©mstr.no

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 1997

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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

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

Kjøkken er innredet med:
- Glatte fronter, enkel vask med ett greps blandebatteri, kjøleskap, micro, waterguard under vasken, mekanisk avtrekk av kullfilter og kokeplater.

Tak:
- Malte plater.

Vegger:
- Malte plater.

Gulv :
- Laminat.

Merknader:
Påvist:
- Knirk, riss på gulv. Takstmann anser som normal bruksslitasje. Dette er kun kosmetisk.
- Manglende komfyrvakt.
- Avtrekksvifte av kullfilter føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.

Dette medfører at fuktig luft og kondens vil da forbli rommet.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Stue/sovestue:
- Malt plater i himling og på vegg, laminat gulv.

Gang/entre:
- Malt plater i himling og på vegg, garderobe skap og laminat gulv.

Merknader:
- Knirk i gulv. Forholdene anses som normale og ikke som avvik fra god håndverksmessig utførelse.
- Veggventil i stuen er delvis malt over.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer er av trerammer med 3 lagsglass.
Ytterdør med brannspesifisert B30 og lydspesifisert dB35 fra 2025.

Merknader:
- Over halvparten av forventet levetid på vindu.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har ikke egen balkong/terrasse.

©mstr.no

Merknader:
- Boligen har ikke egen balkong/terrasse, men det er en felles terrasse. Tilgang via balkongdør ved felles kjøkken.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

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

Anlegget er fra byggeår, oppgradert vedrørende renovering av baderom etter vannskade i 2025.
Vannrørene er av plast, rør rør. Avløpsrør er av plast.

Merknader:
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.
- Ikke fremvist dokumentasjon.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen har radiatorer tilknyttet fellesanlegg.

Merknader:
- Boligen har radiatorer tilknyttet fellesanlegg. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1997

Det var sist inspisert i 2025

Det var rengjort i 2025

Anlegget ble sist fornyet i 2025

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekk på baderom og avtrekk av kullfilter på kjøkkenet. Samt naturlig avtrekk via vindu og dør.
Ny avtrekk på baderom fra 2025.

Merknader:
- TG1 gir kun ved balansert ventilasjon.
- Ikke optimalt avtrekk på baderom, ved test av papirbit på befaringsdagen.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i .Uvisst.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1997

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i . Uvisst.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er felles sikringsskap plassert i felles oppgang.

Merknader:
- Anlegget ble ikke kontrollert på befaringsdagen, da det var begrenset tilgang, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.
Da undertegnet ikke har relevante kompetanser for vurderinger av det elektriske anlegget.
- Det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, muligens dette må gjøres i regi av borettslaget.
Det anbefales å kontakte styre for nærmere informasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

Boligen ligger i 1. etasje. Andelsnr. 1. Tilgang via felles entre/gang, dør til venstre fra hovedinngang som er merket med H1A13.
Felles vaskerom, tilgang via felles gang.

Hjemmelshaver opplyser om:
- Tilhører 1stk. skap/bod som er ca. 1m², tilgang via felles gang.
- Hele 1. etasjen ble utsatt for en vannlekkasje i 2025. Alt ble revet inntil stenderverket og bygd opp igjen identisk av slik det var før skaden. Badene er nye med ny membran. Slukene ble ikke skiftet ut
Prosjektet ble ledet med prosjektstyring fra forsikringsselskapet, samt godkjente aktører på de ulike fagfeltene.
- Merknader fra utkastet av rapporten er utbedret.

Boligen har gjennomgående rom høyder på ca. 2400mm.
Det ble oppdaget røykvarsler på befaringsdagen, takstmann har ikke kontrollert dem

- Radon måling har ikke blitt utført av takstmann.
- For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler.
- Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

- Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarinsdagen.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.

- Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 1 Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 gir iht. manglende dokumentasjon
Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert.
Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.

2.1 1 1

Forslag for tiltak:
Montering av godkjent komfyrvakt.
Etablering av ventilator/avtrekk over kokepunkt, fortrinnsvis med avtrekk til det fri, utført av fagperson.
Det kan være vanskelig å etablere andre løsninger, kontakt styre for nærmere informasjon.

Risiko og konsekvenser:
Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for overoppheting og branntilløp ved utilsiktet bruk av komfyr. Videre vil en avtrekksvifte basert på kullfilter uten tilfredsstillende utlufting til det fri føre til at fuktig og forurenset luft forblir i rommet. Dette gir økt sannsynlighet for kondensdannelse og oppfukting av bygningsdeler.

3.1 Andre rom

Forslag for tiltak:
Fjerne malingen, for å at ventilen skal fungere optimalt.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes, samt at en evt. utskifting må påregnes. Normalt sett så er dette borettslagets/sameiets ansvarsområde.
Kontakt styre for nærmere informasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 er satt iht. manglende dokumentasjon.

6.3 Ventilasjon

Forslag for tiltak:
Feste veggventil, samt sjekk/kontroll vedrørende avtrekk.
Det kan være vanskelig å etablere andre løsninger, kontakt styre for nærmere informasjon.

Risiko og konsekvenser:
Avtrekk på baderom som ikke fungerer optimalt reduserer ventilasjonen og kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og vanndamp. Dette øker risikoen for kondens, svertesopp/mugg og fuktskader på overflater og bygningskonstruksjoner over tid. Mangelfull ventilasjon kan også bidra til dårlig inneklima og luktproblemer, og kan føre til økt vedlikeholdsbehov og kostnader dersom forholdet ikke utbedres.
Videre vil en avtrekksvifte basert på kullfilter uten tilfredsstillende utlufting til det fri føre til at fuktig og forurenset luft forblir i rommet. Dette gir økt sannsynlighet for kondensdannelse og oppfukting av bygningsdeler.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☐ Ja ☒ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato:	Blokkbokstaver:
Karl Røyr 25/3-26	KARL PETTER RØYR
Signatur/dato:	Blokkbokstaver:

Boligselgerforsikring

Storebrand

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet

Selskap: Storebrand Forsikring AS **Produkt: Boligselgerforsikring**

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

Hva dekker forsikringen?

- ✓ Selgers mangelansvar etter avhendingsloven
- ✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt
- ✓ Beskytte deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
- ✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ Salg etter bustadoppføringslova
- ✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet
- ✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp – eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen
- ✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. Direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen
- ✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål
- ✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
- ✗ Etterfølgende eiere av eiendommen dersom kjøper selger den i løpet av forsikringstiden.
- ✗ Salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen

Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 15.000.000
- ! Feil etter arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper
- ! Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen
- ! Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.

Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.

Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.

Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

17165 11/2024

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: DALSBERGSTIEN 22A

Postnummer: 0170 OSLO Sted: OSLO

Gr.nr.: B.nr.: Seksjonsnr.:

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 1997

Selger og kjennskap

Navn på selger: BK10 INVEST AS

Er selger hjemmelshaver? [X] Ja [ ] Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? [X] Ja [ ] Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e): KARL PETTER ROHR

Meglerfirma: NORDVIK TORSHOV

Selges eiendommen fra et dødsbo? [ ] Ja [X] Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 2022

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? [ ] Ja [X] Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☒ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag: hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: **Polisenummer:**

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☒ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☐ Ja ☒ Nei

Meglers oppdrags nr:

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Utført arbeid

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
Høst 2025 bad utbedret av Viking Entreprenør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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.?

☒ Nei ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Feil og mangler

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato: Oslo 25/3-26

Signatur

Karl Petter Røyr

Blokkbokstaver

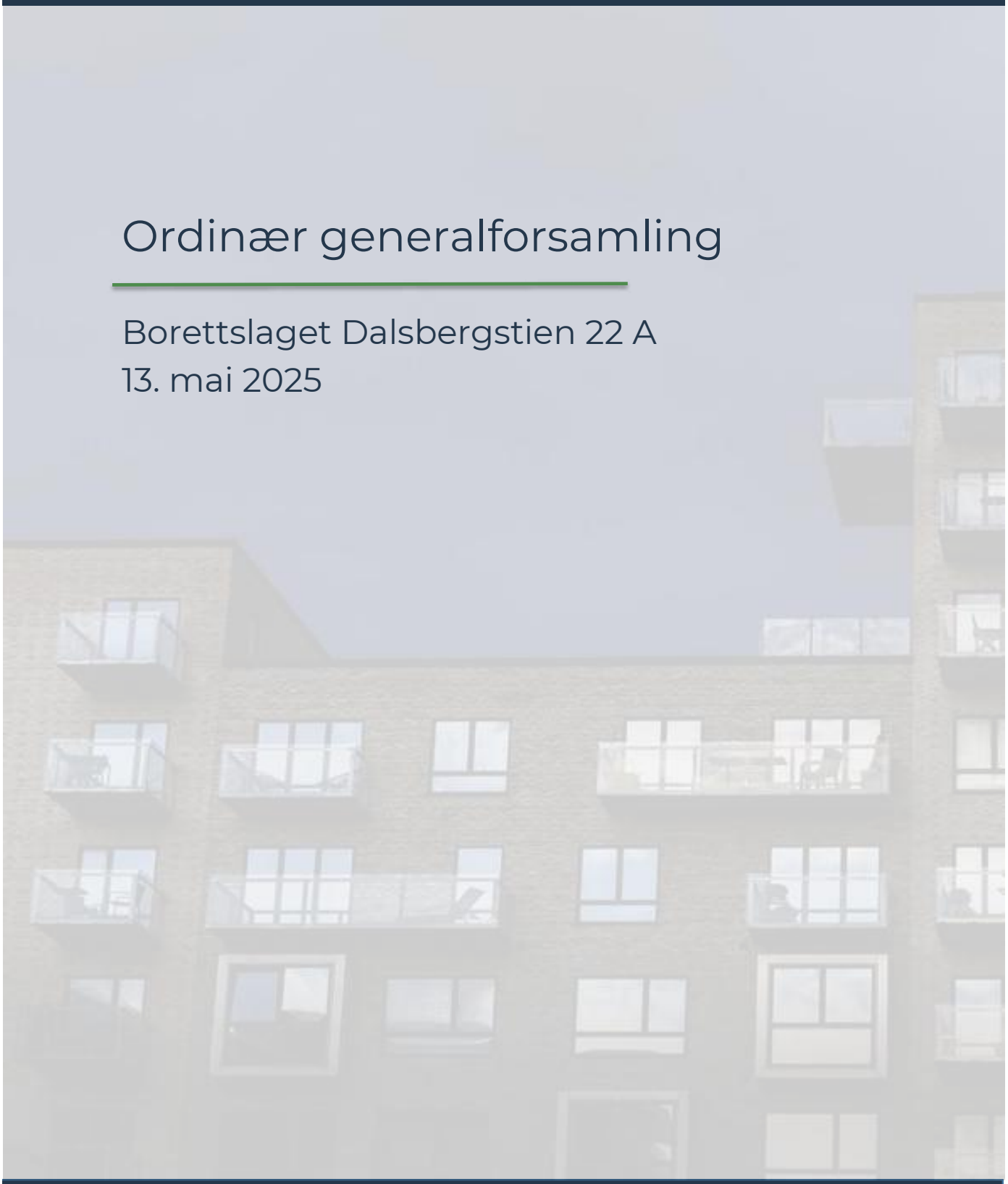
Signatur

Blokkbokstaver

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Borettslaget Dalsbergstien 22 A
13. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 09.05.25

Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Borettslaget Dalsbergstien 22 A

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 13.05.2025
Tidspunkt: 17.00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Trykk på lenken for å delta:
Klikk her

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Karl Petter Røyr	På valg:	2025
Styremedlem	Ole Martin Røyr	På valg:	2025
Styremedlem	Stig Brekke	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/dalsberg22a/oppslagstavle

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: KLP Skadeforsikring

Polisenummer: 609749

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Styre ønsker å gi informasjon gjennom Solibo Home, styre ønsker å bli bedre på dette neste året. Styret ønsker å jobbe digitalt og ser på det som fremtiden. Det blir digitale møter.

Fellesgjelden som er 150.000 kroner per andel er ikke aktivert i borettslaget enno. Det kan bli aktivert slutten av 2025 eller i 2026

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Borettslaget Dalsbergstien 22 A

Orgnr: 930 183 288

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**46 641**	**115 000**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	38 405	-5 077
Verdiendring andel i sameie	-28 996	63 281
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**67 401**	**-68 358**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**114 042**	**46 642**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	104 331	45 743
Kortsiktig gjeld	-9 710	-898
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**114 042**	**46 641**

✔ Signert 05-05-2025 12:41:27 UTC

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	633 525	457 968	562 176	740 040
SUM DRIFTSINNTEKTER		**633 525**	**457 968**	**562 176**	**740 040**
DRIFTSKOSTNADER					
Forretningsførsel		47 835	45 000	47 800	49 560
Revisjon		9 785	0	0	640
Eiendomsskatt		-54 398	12 318	12 400	0
Energi/fyring		28 884	17 721	18 400	27 240
Kostnader Eierseksjonssameiet Dal	3	529 232	437 979	457 000	582 000
Vedlikehold		0	0	0	15 000
Andre driftskostnader	4	7 966	14 368	12 800	14 760
SUM DRIFTSKOSTNADER		**569 304**	**527 386**	**548 400**	**689 200**
DRIFTSRESULTAT		**64 221**	**-69 418**	**13 776**	**50 840**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		3 180	64 592	0	1 680
Finanskostnader	5	28 996	252	300	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**25 816**	**-64 340**	**300**	**-1 680**
Resultat		**38 405**	**-5 077**	**13 476**	**52 520**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	6	38 405	-5 077		
SUM DISPONERING		**38 405**	**-5 077**		

✔ Signert 05-05-2025 12:41:27 UTC

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Boliger inkl. tomter	7	66 677 371	66 677 371
Andel egenkapital i sameie	8	34 286	63 281
SUM ANLEGGSMIDLER		**66 711 657**	**66 740 652**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 260	-10
Bankinnskudd		101 071	45 753
SUM OMLØPSMIDLER		**104 331**	**45 743**
SUM EIENDELER		**66 815 988**	**66 786 395**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		115 000	115 000
Annen egenkapital	6	33 328	-269 101
SUM EGENKAPITAL		**148 328**	**-154 101**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 450 000	3 450 000
Borettsinnskudd		63 227 371	63 227 371
Annen langsiktig gjeld		0	264 024
SUM LANGSIKTIG GJELD		**66 677 371**	**66 941 395**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-9 710	-898
SUM KORTSIKTIG GJELD		**-9 710**	**-898**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**66 815 989**	**66 786 396**

✔ Signert 05-05-2025 12:41:27 UTC Oneflow ID 10659143 Page 3 / 6

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	533 337
Oppvarming	100 188
Sum innkrevde felleskostnader	**633 525**

NOTE 3 - KOSTNAD SAMEIET

Kostnader Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22	**529 232**

NOTE 4 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen fremmed tjeneste	3 113
Øredifferanser	-10
Bank- og andre transaksjonskostnader	4 624
Annen kostnad	239
Sum andre driftskostnader	**7 966**

✔ Signert 05-05-2025 12:41:27 UTC Oneflow ID 10659143 Page 4 / 6

NOTE 5 - FINANSKOSTNADER

	2024
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	28 996
Sum finanskostnader	**28 996**

NOTE 6 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-269 101
Motregning_gjeldskonvertering BK10 Invest As	264 024
Overført til/fra egenkapital	38 405
Opptjent egenkapital 31.12	**33 328**

NOTE 7 - BYGNINGER

Kostpris 2022	66 677 371
Sum Bygninger	**66 677 371**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomførst, ij. Noten av vedlikehold

NOTE 8 - ANDEL EGENKAPITAL I SAMEIE

Borettslaget eier 572/8433 av Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22. Borettslagets andel av sameiets egenkapital var kr 34285,94 pr. 31.12.23.

Sameiet hadde pr. 31.12.23 en samlet gjeld på kr 717767. Borettslaget har pro rata-ansvar, og hefter således for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet.

✔ Signert 05-05-2025 12:41:27 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Personlig Dokumentnøkkel: MWFL3-AVUGD-DUSSV-WOKBF-RYLHI-E7C57

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Karl Petter Røyr stiller til valg som styreleder for **et** år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Ole Martin Røyr stiller til valg som styremedlem for **et** år
Stig Brekke stiller til valg som styremedlem for **et** år

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Borettslaget Dalsbergstien 22 A

Møtedato:	tirsdag, 13. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17.00
Møtested:	Digitalt på Microsoft Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Martin Solheim foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Martin Solheim foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Stig Brekke foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

1 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 1 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen. Til info: Det må selges 75 % av andelene på totalt 23 andel, det vil si 18 andeler må selges før fellesgjelden kan aktiveres i det nystiftede borettslaget.

Vedtak: Godkjent

---

4. Valg av tillitsvalgte

4.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Karl Petter Røyr ble valgt som styreleder for **ett** år Godkjent, enstemmig.

4.2. Valg av styremedlemmer

Stig Brekke ble valgt som styremedlem for **ett** år godkjent, enstemmig.
Ole Martin Røyr ble valgt som styremedlem for **ett** år godkjent, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	**Karl Petter Røyr**	På valg: 2026
Styremedlem:	**Stig Brekke**	På valg: 2026
Styremedlem:	**Ole Martin Røyr**	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Martin Solheim

Protokollvitne:

Stig Brekke

Versjon 30.9.2022

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET DALSBERGSTIEN 22 A

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Dalsbergstien 22 A er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Dalsbergstien 22A, og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Laget består av eiendommene:

Dalsbergstien 22 A gnr. 217 bnr. 514 i seksjonene 1,11,26 og 44 i Oslo kommune, som inngår i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22 med org.nr. 996 242 153 Sameiet har med forretningsadresse v/OBOS eiendomsforvaltning AS, Hammerborg torg 1, 0179 Oslo.

Borettslaget er ansvarlig for den del av fellesgjelden som tilfaller seksjonen 1,11, 26 og 44 etter fastsatt eierbrøk i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22, og for øvrige forpliktelser som følger av sameieforholdet i henhold til lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak besluttet av styret / årsmøtet.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 23 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver hybelleilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseiere med bolig i 1. etasje har enerett til bruk av felles korridor, vaskerom og kjøkken slik inntegnet i 1. etasje på tegning vedlagt disse vedtekter.

(3) Andelseiere med bolig i 2. etasje har enerett til bruk av felles korridor, vaskerom, kjøkken og balkong slik inntegnet i 2. etasje på tegning vedlagt disse vedtekter.

(4) Andelseiere med bolig i 3. etasje har enerett til bruk av felles korridor, vaskerom, kjøkken og balkong felles slik inntegnet på tegning over 3. etasje vedlagt disse vedtekter.

(5) Andelseiere med bolig i 4. etasje har enerett til bruk av felles korridor, vaskerom, kjøkken og balkong slik inntegnet på tegning av 4. etasje vedlagt disse vedtekter.

(6) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(7) Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i hybelleiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere dersom disse kan bli sjenert.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere. All høy musikk er forbudt mellom kl. 17 og 18.30, samt ved under alminnelig nattero.

(7) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3.2 Særlig om bruk av fellesarealer som korridor, kjøkken, vaskerom og balkong.

(1) Felles korridor, vaskerom, kjøkken og ballkonger er fellesareal i laget og til felles bruk for bestemte andeler i henhold til pkt. 4.1.

Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

(2) Bruk av balkong må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige andelseierne og for seksjonseierne i sameiet.

(3) Gjenstander tilhørende beboere skal plasseres på henviste plasser på fellesrom.

3.3 Dyrehold

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslaget og Eierseksjonsameiets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen

3.4 Ordensreglene i Eierseksjonsssameiet

Andelseierne er bundet at ordensreglene i Eierseksjonssameiet og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

5. Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Parkering

Borettslaget har ikke tilgang til parkering.

7. Vedlikehold

7.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

8. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne eller på eierseksjonssameiet. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også kjøkken, vaskerom og korridor som er fellesareal i sameiet. Vedlikehold må utføres slik at fellesrom holder alminnelig god standard. Brukerne deler plikten til å forestå vedlikehold dersom laget ikke engasjerer bistand.

(4) Borettslagets vedlikeholdplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, så langt denne plikten ikke ligger på eierseksjonsameiet i henhold til sameiets vedtekter.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslaget og i eierseksjonssameiet , egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

9.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

10. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

11. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

11.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

11.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

11.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

12. Styret

12.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

12.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer. Styret representerer borettslaget i eierseksjonssameiet anliggender.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

12.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

13. Generalforsamlingen

13.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

13.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

13.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

13.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

13.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

13.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

13.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

14. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

14.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

14.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

14.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

15. Vedtektsendringer

15.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

15.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

15.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

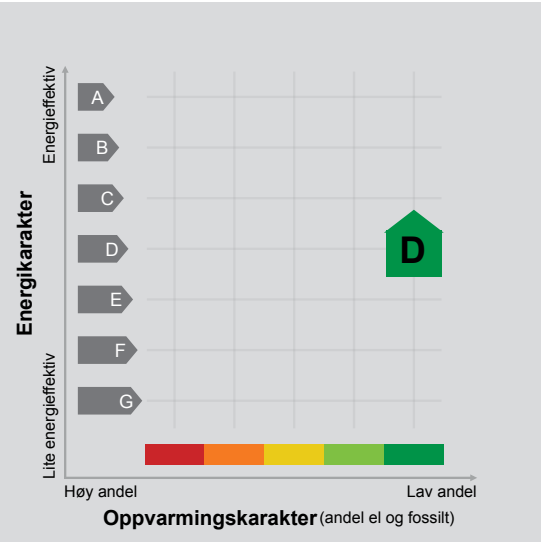
Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom. Det planlegges å utføre nødvendige oppgraderinger av leilighetenes bad og kjøkken, i den grad dette blir vurdert som nødvendig og hensiktsmessig, og hvis det finnes hensiktsmessig, gjennomføre ombygging av leilighetene. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

16. FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

ENERGIATTEST

Adresse	Dalsbergstien 22A
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	514
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81185182
Bruksenhetsnummer	H0306
Merkenummer	Energiattest-2024-62566
Dato	21.12.2024



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Vask med fulle maskiner
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	18
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

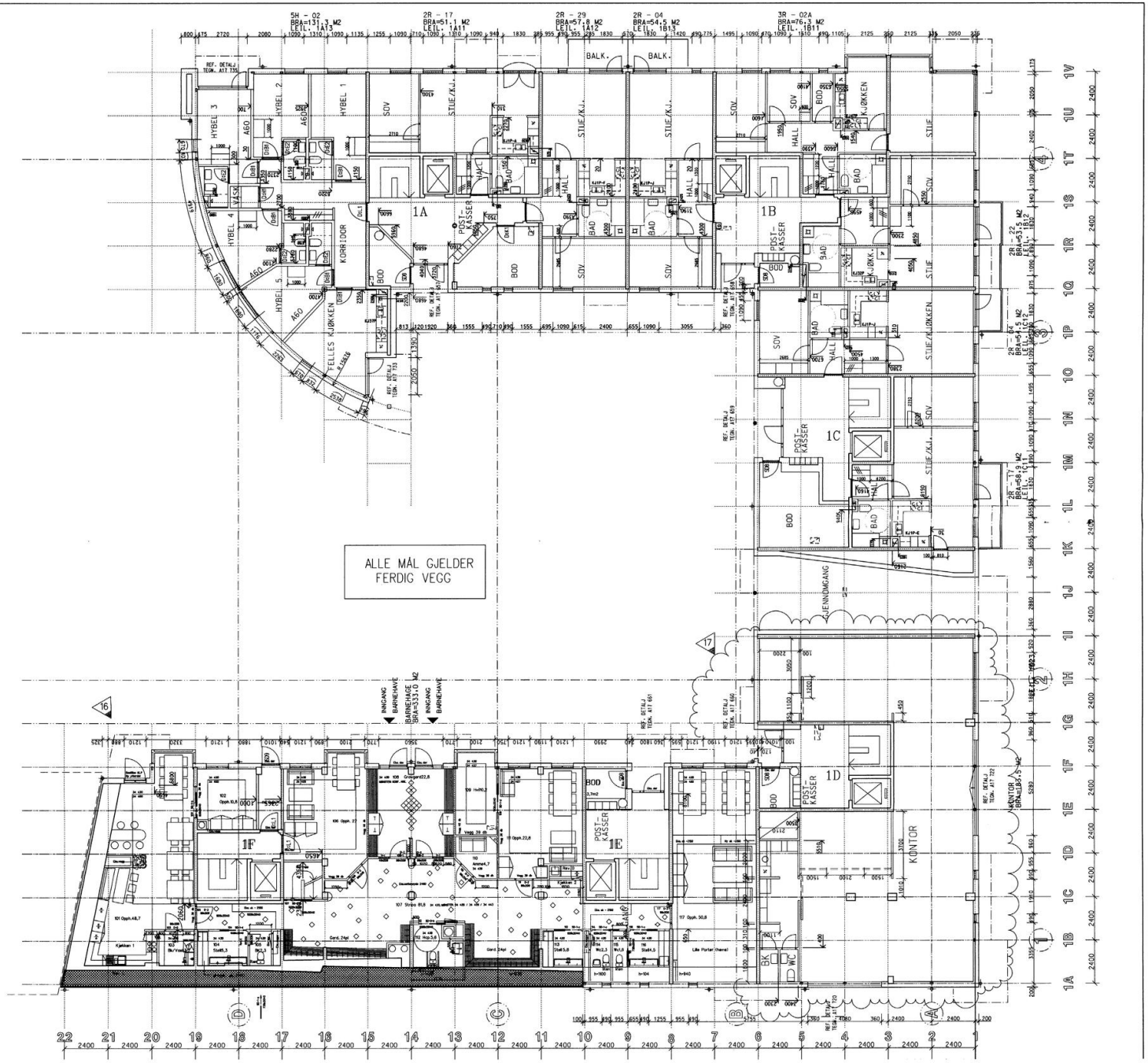
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



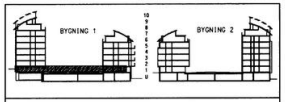
SJAKT TYPE	MÅL
A	200X480
B	370X570
C	200X1255
D	220X600
E	480X480
F	300X480
G	220X400
H	330X480

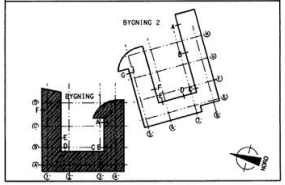
INNREDNING KONTOR AKSE 1A-1L	SO	12.04.99	17
INNREDNINGSPLAN - BARNEHAGEN	SO	17.11.98	16
AS BUILT	SO	29.12.97	15
KORR.OG OPPDAT.MÅL,DETALJ MARKERING,LITT.STÅLDØRER	SO	14.04.97	14
KORRIGERT LYSÅPNINGER ETTER FASADE TEGNINGER	SO	11.04.97	13
PÅFØRT SKAP I HYBEL-SEKSJON	SO	24.03.97	12
JUSTERT INNGANGSPARTI 1A	AOL	19.03.97	11
NOTERT KJØKKEN, MÅLSATT SKAP	SO	05.03.97	10
JUSTERT MÅLLINJE, DØRER, UTFARINGSANV.	AOL	13.02.97	9
SJAKTER JUSTERT OG PLANER	AOL	15.01.97	8
SJAKTER OG INNERVEGGER MÅLSATT	IM	18.11.96	7
LYSÅPNING MÅLSATT	KV	14.10.96	6
JUSTERT LEILIGHETER	KV	10.09.96	5
OMNUMMERERT LEIL., OPPDATERT BALKONGER	AOL	22.08.96	4
JUSTERT BALKONGER OG BALKONG ÅPNINGER	AOL	14.08.96	3
NUMMERT LEIL., JUSTERT SJAKTER OG BETONGVEGGER	AOL	12.07.96	2
JUSTERT SJAKTER OG BETONGVEGGER	AOL	26.06.96	1
TEKST.:	INI.	REV.DATO	IND.

TEGNINGSNR.: A 12 101 — REV. INDEX: 17

STATUS: ARBEIDSTEGNING

FRYDENLUND BOLIGER





NORA EIENDOM A.S
Holbergsgt. 1, 0166 OSLO
Tlf.: 22 36 59 00, Fax.: 22 36 59 10

SKANSKA

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0268 OSLO
TLF.: 22 71 70 70
FAX: 22 71 70 80

TEGNINGSNAVN / TITTEL: PLAN 1.ETG BYGNING 1

74

PROSJEKT NR.:	TEGNET AV:	DATO:	MÅL:
40503	AOL - DE	09.11.95	1:100

TEGNINGSNR.: A 12 101 — REV. INDEX: 17

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23C III

0458 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950044842	96/16896

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Torhild Gausereide	28. mars 1996

Arbeidssted : 217/0261 Pilestredet 52 m.fl.
Byggherre : Nora Eiendom A/S, Holbergsgt. 1, 0166 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG BOLIG BYGNING 1 FELT G

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Vi viser til Deres søknad datert 07.07.95.

GJELDENDE PLANGRUNNLAG
Gjeldende reguleringsplan for området er S-3329,stadfestet 09.11.92.
Reguleringsbestemmelse §3, for felt G sier:

"Byggeområde for boliger. Allmennyttig formål (skole) i del av 1.etg.

Innenfor den viste grense for bebyggelse tillates oppført boligbebyggelse med etasjetall på 7 etasjer med inntrukket 8.etg.
I 1. etasje mot vest tillates inntil 750m2 allmennyttig formål (skole). Dette formål tillates også i underetasje under offentlig trafikkområde mot vest til felt A. Fellesareal for boligene (felt K) tillates ikke brukt til skoleformål.

Boligene skal ha felles uteareraler i gårdsrom med størrelse minimum 25% av boligenes bruksareal. Til uteareal kan også medregnes balkonger og terrasser som har sol- og støyforhold som gjør dem egnet for opphold."

BESKRIVELSE AV SØKNADEN
Det søkes om å få bygge boliger i felt G, boligbygning 1. På 1.etg. plan mot Dalsbergstien søkes det om å få innpasset en barnehage.
Dette er en av to byggemeldinger for boligdelen på Frydenlund, den andre benevnes felt H, boligbygning 2. Garasje under bebyggelsen byggemeldes for seg.

Prosjektet inneholder leiligheter på 1,2,3 og 4 rom, samt hybler. Det er hovedvekt av 2 og 3 roms leiligheter i prosjektet.

Prosjektet er utformet på basis av Husbankens normer, når det gjelder minstestandard og livsløpsstandard.

Hyblene og 1 roms leilighetene er utformet for å tilfredsstille de krav som stilles av Husbanken til en slik boform.
1 roms leilighetene er utformet med bredside mot fasaden som gir gode lysforhold.
Hyblene er gruppert med 6 hybler med eget baderom, samt felleskjøkken og fellesterrasse.

Boder er innpasset ihht. Husbankens normer. 1-roms leilighetene har hver sin sportsbod à 2,5m2. Resten av leilighetene og hyblene har sportsboder à 5m2.

Utearealenes størrelse er ca 30% av boligenes bruksareal.

Materialbruk:
Rød og gul tegl.

Parkering:
Det etableres parkeringsplasser ihht norm; 196 plasser for hele boligkomplekset. 108 plasser er i parkeringskjeller under boligkomplekset. Resten av parkeringsplassene etableres i eksisterende parkeringskjeller til kontorene på Frydenlund, under feltene E og F.

DISPENSASJON
Søknaden innebærer dispensasjon fra reguleringsplan for å:
- gå opp èn etasje, til 9 etasjer, for å danne et tårnmotiv, på nederste del av fasaderekken langs Dalsbergstien.
- avslutte det buede taket over regulert maks høyde på fasaden mot Dalsbergstien.
- etablere allmennyttig formål; barnehage på 1. etg. plan der det i reguleringsplanen er regulert mulighet for allmennyttig formål; skole og benytte areal regulert til fellesareal for boligene til uteareal for barnehagen.

Søknaden innebærer dispensasjon fra byggeforskriftene for kravet om branntrygge trapper.

NABOVARSEL
Nabovarsel er sendt, poststemplet 10.07.95. Der er ikke kommet inn naboprotester.

BYANTIKVARENS UTTALELSE
Byantikvaren ba om å få uttale seg til søknaden da nabobebyggelsen er murgårdsbebyggelse som Kgl.res. av 20.11.92 søker vernet og inne i bakgården ligger hovedbygningen på Wilseløkken som er foreslått regulert til bevaring av byantikvaren og er under behandling.

Byantikvaren foreslår at prosjektet bearbeides videre for å oppnå en bedre kontakt med den omkringliggende bebyggelsen ved at takformen gjøres enklere og at fasaden deles opp som om det var flere enkeltbygninger.

PLAN- OG FASADERÅDETS UTTALELSE
Enstemmig vedtak i plan- og fasaderådet:

"Plan- og fasaderådet anbefaler den buede takformen som "tilbaketrukket". Regulerte høyder og etasjetall må overholdes slik det klart fremkommer i reguleringsbestemmelsene.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING
"Tårnet" på nederst del av fasaden mot Dalsbergstien innebærer dispensasjon fra reguleringsplanen for antall etasjer, men vi vurderer det likevel å være i tråd med intensjonene i reguleringsplanen da det er regulert inn et høyere takoppbygg der.
Byantikvarens anbefaling om at fasadene deles opp som om det var flere enkeltbygninger vurderer vi som uaktuelt å kreve på dette stadiet når det ikke er krevd i reguleringsbestemmelsene.

Vår vurdering av fasadene er at de har fått en god utforming tilpasset både boligbebyggelsen og den tradisjonsrike Frydenlundarkitekturen.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40 approberes i samsvar med plan- og bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.
Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

Se vår påtegning på kartet datert 18.03.96.

I medhold av plan- og bygningslovens paragraf 7 gis det dispensasjon fra reguleringsplan S-3329 for å
- gå opp èn etasje, til 9 etasjer, for å danne et tårnmotiv, på nederste del av fasaderekken langs Dalsbergstien.

Som særlig grunn oppgis at vi vurderer det som positivt for utformingen av fasaden. Vi vurderer det som flytting av volum da fløyen inne i bakgården ligger en etasje under regulert antall etasjer. Naboenes solforhold forbedres dermed.
- avslutte det buede taket over regulert maks høyde på fasaden mot Dalsbergstien.

Som særlig grunn oppgis at vi vurderer at bebyggelsen har fått en spennende avslutning med det buede taket. Solforholdene nord for bebyggelsen berøres ikke fordi det høye punktet på taket er langt bak og hovedgesimsen er senket èn etasje.
- etablere allmennyttig formål; barnehage på 1. etg. plan der det i reguleringsplanen er regulert mulighet for allmennyttig formål; skole og benytte areal regulert til fellesareal for boligene til uteareal for barnehagen.

Som særlig grunn oppgis at vi vurderer denne plasseringen av barnehagen og barnehagens uteareal som en bedre plassering for barnehagen tatt solforhold, lysforhold og naturlig tråkk i området i betraktning.
Det areal som er regulert til uteareal for barnehagen blir fellesareal, altså bytte av funksjoner.

Som vilkår for dispensasjon for å gå opp over regulert maks høyde og antall etasjer, skal det innsendes søknad om mindre vesentlig reguleringsendring for maks antall etasjer og maks høyde på bebyggelsen inne i gårdsrommet, i tråd med prosjektet slik det her approberes.

Bygningen skal utføres i bygningsbrannklasse 1 og forøvrig i samsvar med byggeforskriftenes kap. 30,31,32,34 og 47.
De betingelser som er stillet av brannvesenet i eksp. av 04.08.95 må etterkommes.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens paragraf 7 gis det dispensasjon fra kravet i byggeforskriftene om ett branntrygt trapperom. Som vilkår settes at det skal monteres brannalarmanlegg i bygningen.

Heis må meldes heiskontrollen.

Bygget skal tilknyttes offentlig fjernvarmeanlegg.

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

1. Ansvarshavende være godkjent.

2. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

3. Melding foreligge fra Oslo Energi om at tilknytning til fjernvarme er ordnet.

4. Utomhusplan, ihht gjeldende regulering og/eller godkjent deling, være godkjent.

5. Tinglyst erklæring om parkering under feltene E og F, påført byskriverens stempel, være innlevert.

6. Dokumentasjon på at søknad om mindre vesentlig reguleringsendring er innsendt til etaten skal foreligge.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsarmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ole Molnes
Seksjonsleder

Torhild Gausereide
Torhild Gausereide
Overarkitekt

Vedlegg: Brev fra brannvesenet datert 04.08.95.
Kopi: Byantikvaren

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23C III

0458 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950044842	96/83170

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Torhild Gausereide	13. desember 1996

Arbeidssted : 217/0261 Pilestredet 52 m.fl.
Byggherre : Nora Eiendom A/S, Holbergsgt. 1, 0166 OSLO
Arbeidets art: M.FL. BOLIG BYGNING 1 FELT G

TILLEGGSAPPROBASJON

Vi viser til Deres tilleggssøknad datert 18.10.96.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

BESKRIVELSE AV SØKNADEN
Søknaden omhandler utomhusplan, som er vilkår i hovedapprobasjonene for bebyggelsen i felt G og F, datert henholdsvis 28.03. og 29.03.96.
Utomhusplanen omfatter nå, etter en revisjon, det arealet som er regulert til felles uteareal for bebyggelsen i feltene F,G og J, betegnet felt K samt utearealet til barnehagen, betegnet felt L, som er flyttet ved dispensasjon i hovedapprobasjonen.

NABOVARSEL
Nabovarsel er sendt, med brev datert 28.06.96.
Der er kommet protest fra nabo i Sofiesgate 16, Dagfinn Eckhoff og Siv Helene Kristensen.
De protesterer på at utomhusplanen ikke legger tilrette tilstrekkelig gode utearealer for lek og opphold , oppsummert i 5 punkter:

1. Trange arealer for lek og opphold. Sykkelparkering?
2. Store høydeforskjeller ytterligere ubrukeliggjør arealene.
3. Tilgjengelighet reduseres ved trapper og bratte stigninger.
4. Adgangskontroll er ikke vist i planen - vil medføre sikkerhetsproblemer for hele kvartalet.
5. Planen dekker ikke hele området, og avklarer ikke fremtidige eiendomsforhold.

ANMELDERS KOMMENTAR TIL PROTESTEN
Ad.1:Anmelder informerer om at de har bearbeidet planen for å komme protesten i møte med følgende endringer:
- bygning 1 oppgang F har nå fått direkte utgang til fellesarealet, istedenfor gjennom barnehagen.
- supplert gårdsrommet til bygg 2 med ekstra sandkasse som ligger bedre til

i forhold til sola.
- anvist plasser for sykkelparkering.

Ad.2:Nivåene er i hovedsak tatt opp i felt med beplantning slik det fremgår av utomhusplanen.
Ad.3:De prosjekterte trappene i terreng er nødvendige for å forbinde arealene mot Sofiesgate med generelt terrengnivå i nytt prosjekt.
Ad.4:Evt. behov for adgangskontroll vil bli vurdert av byggherren.
Ad.5:Som prosjekterende har forslagsstiller holdt seg til gjeldende reguleringsplan. Reguleringsplanens felt K (felles utomhusareal) omfatter ikke eksisterende gårdsrom i planens nord-østre hjørne.

Det konkluderes med at det må utarbeides en samlet plan for områdets utearealer, som ivaretar og løser problemene både for ny og eksisterende bebyggelse, herunder beboerparkering. De mener at mye taler for at denne planen blir å behandle som en reguleringsendring - vesentlig eller mindre vesentlig. I en slik plan må det samlet tas stilling til plassering av barnehage og bevaring eller riving av eksisterende bakgårdsbebyggelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING
Plan- og bygningsetaten har i tillegg til de nevnte endringene anmelder har foretatt for å imøtekomme protesten, bedt om at det foretas endringer slik at Sofiesgate 16 får en direkte adkomst til fellesarealet på østsiden av utearealet sitt og at plattået forran den gamle løkkebygningen gjøres lettere tilgjengelig for brukerne av fellesarealet. Dette er imøtekommet.

Plan- og bygningsetaten vurderer nå utomhusplanen å være i tråd med gjeldende regulerings intensjoner med unntak av to forhold;
Sofiesgate 10 sin bakbygning, som går ut i regulert fellesområde, er fremdeles inne på utomhusplanen og gjerde som har som funksjon å privatisere deler av fellesarealet etter eiendomsmønster som er regulert bort.

Plan- og bygningsetaten er ikke enig i at en planavklaring for bevaring eller ikke bevaring av løkkebygningen i Sofiesgate 16 må komme før denne utomhusplanen godkjennes, da vi mener fellesarealet får bra nok kvaliteter innenfor dagens regulering. Vi anbefaler de protesterende, eventuelt i sammarbeid med bydelsforvaltningen, å ta kontakt med avdeling indre by i plan- og bygningsetaten for å få vurdert om det bør fremmes et alternativt reguleringsplanforslag til byantikvarens bevaringsforslag for den gamle løkkebygningen med formål f.eks. fellesareal.

Utomhusplan datert 29.05.96, siste revisjon merket C datert 09.12.96, godkjennes herved, under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens paragraf 31, jfr. reg.plan S-3329/-92 avslås den del av utomhusplanen der eksisterende bebyggelse er vist beholdt på areal regulert til fellesareal, og gjerder som har som funksjon å privatisere deler av fellesarealet. Se påtegning på utomhusplanen.

Det er innkommet protester.
Den (de) protesterende er dags dato underrettet om tilleggsapprobasjonen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når

byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Sven Sandberg
for Ole Molnæs
Seksjonsleder

Torhild Gausereide
Torhild Gausereide
Overarkitekt

Vedlegg: Orientering om klageadgang.
Kopi med orientering om klageadgang:
Dagfinn Eckhoff og Siv Helene Kristensen, Sofiesgate 16, 0170 Oslo,

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Østborn, Anders
Skanska as
Tordenskioldsgt. 6
0160 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	950044842	96/83640

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	13. desember 1996

Arbeidssted : 217/0261 Pilestredet 52 m.fl.
Byggherre : Nora Eiendom A/S, Holbergsgt. 1, 0166 OSLO
Arbeidets art: M.FL. BOLIG BYGNING 1 FELT G

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 28.03.96 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder *PLASSTØPTE KONSTRUKSJONER EKSKLUSIVE BUEFORMET TAK*.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Det er klaget til Fylkesmannen i Oslo og Akershus over hovedapprobasjonen.
Man har rett til å få klagen fremført for høyere myndighet. Klagen kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når igangsettingstillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Det er innkommet protest på søknad om godkjent utomhusplan som er vilkår i hovedapprobasjonen.
De protesterende har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når

igangsettingstillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Påvisning.
For nybygg som ligger fritt og tilbygg som ligger nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Vårt personell angir tre hushjørner og et høydemerke. Byggherre eller ansvarshavende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Kontroll av beliggenhet, sokkelhøyde og grunnforhold.
Ansvarshavende setter opp salinger med forslag til sokkelhøyde og byggelinjer som er i samsvar med byggesøknaden og varsler så Plan- og bygningsetaten for kontroll.

Grave- og sprengningsarbeidet må ikke påbegynnes før påvisning er foretatt og sokkelhøyde er godkjent.

Når forskaling er oppsatt, evt. muring av grunnmur er påbegynt, skal Plan- og bygningsetaten varsles for endelig kontroll av beliggenhet og høyde.

Varsling av kontroll.
Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av:

1. Konstruksjoner og isolasjon i etasjeskiller, vegger og tak.
2. Vegger og gulv (membran) i bad, dusj og WC.

Påvisning og kontroll må meldes senest dagen i forveien mellom kl 09.00 og 14.30 på tlf. 22 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

for Hans Andersen
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23C III

0458 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950044842	96/83170

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Torhild Gausereide	18. desember 1996

Arbeidssted : 217/0261 Pilestredet 52 m.fl.
Byggherre : Nora Eiendom A/S, Holbergsgt. 1, 0166 OSLO
Arbeidets art: M.FL. BOLIG BYGNING 1 FELT G

TILLEGGSAPPROBASJON (revisjon av tilleggsapprobasjon datert 13.12.96).

Tilleggsapprobasjonen er revidert da det dessverre ble skrevet feil adresse i vedtaket. Det er bakgårdsbygning i Sofiesgate 14 vedtaket omhandler og ikke Sofiesgate 10 slik det stod skrevet. Konklusjonen til de protesterende var dessverre skrevet inn som anmelders konklusjon.
Revisjonen går også på at alle berørte av utomhusplanen blir tilsendt kopi av tilleggsapprobasjonen med orientering om klageadgang. Dette fordi endringene i siste runde ikke er nabovarslet.

Vi viser til Deres tilleggssøknad datert 18.10.96.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

BESKRIVELSE AV SØKNADEN
Søknaden omhandler utomhusplan, som er vilkår i hovedapprobasjonene for bebyggelsen i felt G og F, datert henholdsvis 28.03. og 29.03.96.
Utomhusplanen omfatter nå, etter en revisjon, det arealet som er regulert til felles uteareal for bebyggelsen i feltene F,G og J, betegnet felt K samt utearealet til barnehagen, betegnet felt L, som er flyttet ved dispensasjon i hovedapprobasjonen.

NABOVARSEL
Nabovarsel er sendt, med brev datert 28.06.96.
Der er kommet protest fra nabo i Sofiesgate 16, Dagfinn Eckhoff og Siv Helene Kristensen.
De protesterer på at utomhusplanen ikke legger tilrette tilstrekkelig gode utearealer for lek og opphold , oppsummert i 5 punkter:

1. Trange arealer for lek og opphold. Sykkelparkering?
2. Store høydeforskjeller ytterligere ubrukeliggjør arealene.
3. Tilgjengelighet reduseres ved trapper og bratte stigninger.
4. Adgangskontroll er ikke vist i planen - vil medføre sikkerhetsproblemer for hele kvartalet.
5. Planen dekker ikke hele området, og avklarer ikke fremtidige

eiendomsforhold.

Det konkluderes med at det må utarbeides en samlet plan for områdets utearealer, som ivaretar og løser problemene både for ny og eksisterende bebyggelse, herunder beboerparkering. De mener at mye taler for at denne planen blir å behandle som en reguleringsendring - vesentlig eller mindre vesentlig. I en slik plan må det samlet tas stilling til plassering av barnehage og bevaring eller riving av eksisterende bakgårdsbebyggelse.

ANMELDERS KOMMENTAR TIL PROTESTEN

Ad.1:Anmelder informerer om at de har bearbeidet planen for å komme protesten i møte med følgende endringer:
- bygning 1 oppgang F har nå fått direkte utgang til fellesarealet, istedenfor gjennom barnehagen.
- supplert gårdsrommet til bygg 2 med ekstra sandkasse som ligger bedre til i forhold til sola.
- anvist plasser for sykkelparkering.

Ad.2:Nivåene er i hovedsak tatt opp i felt med beplantning slik det fremgår av utomhusplanen.

Ad.3:De prosjekterte trappene i terreng er nødvendige for å forbinde arealene mot Sofiesgate med generelt terrengnivå i nytt prosjekt.

Ad.4:Evt. behov for adgangskontroll vil bli vurdert av byggherren.

Ad.5:Som prosjekterende har forslagsstiller holdt seg til gjeldende reguleringsplan. Reguleringsplanens felt K (felles utomhusareal) omfatter ikke eksisterende gårdsrom i planens nord-østre hjørne.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING

Plan- og bygningsetaten har i tillegg til de nevnte endringene anmelder har foretatt for å imøtekomme protesten, bedt om at det foretas endringer slik at Sofiesgate 16 får en direkte adkomst til fellesarealet på østsiden av utearealet sitt og at plattået forran den gamle løkkebygningen gjøres lettere tilgjengelig for brukerne av fellesarealet. Dette er imøtekommet.

Plan- og bygningsetaten vurderer nå utomhusplanen å være i tråd med gjeldende regulerings intensjoner med unntak av to forhold;
Sofiesgate 14 sin bakbygning, som går ut i regulert fellesområde, er fremdeles inne på utomhusplanen og likeså gjerde som har som funksjon å privatisere deler av fellesarealet etter eiendomsmønster som er regulert bort.

Plan- og bygningsetaten er ikke enig i at en planavklaring for bevaring eller ikke bevaring av løkkebygningen i Sofiesgate 16 må komme før denne utomhusplanen godkjennes, da vi mener fellesarealet får bra nok kvaliteter innenfor dagens regulering. Vi anbefaler de protesterende, eventuelt i sammarbeid med bydelsforvaltningen, å ta kontakt med avdeling indre by i plan- og bygningsetaten for å få vurdert om det bør fremmes et alternativt reguleringsplanforslag til byantikvarens bevaringsforslag for den gamle løkkebygningen med formål f.eks. fellesareal.

Utomhusplan datert 29.05.96, siste revisjon merket C datert 09.12.96, godkjennes herved, under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens paragraf 31, jfr. reg.plan S-3329/-92 avslås den del av utomhusplanen der eksisterende bebyggelse er vist beholdt på areal regulert til fellesareal, og gjerder som har som funksjon å privatisere deler av fellesarealet. Se påtegning på utomhusplanen.

Det er innkommet protester.
Den (de) protesterende er dags dato underrettet om tilleggsapprobasjonen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til

at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ole Moines
Seksjonsleder

Torhild Gausereide
Torhild Gausereide
Overarkitekt

Vedlegg: Orientering om klageadgang.
Kopi med orientering om klageadgang:
Dagfinn Eckhoff og Siv Helene Kristensen, Sofies gate 16, 0170 Oslo,
Sofies gate 10 ANS, AS-RTB-DRØB, 1440 Drøbak
Sofies gate 12 AS, Sofies gate 12, 0170 Oslo
Sofies gate 14 ANS, AS-RTB-DRØB, 1440 Drøbak

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Arcasa Arkitekter AS
v/ Vårvik
Sagveien 23C III
0458 OSLO

	Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
	531	950044842	97/12551
Deres ref.		Vår saksbeh.	Dato
		Hans Andersen	3. mars 1997

Arbeidssted : 217/0261 Pilestredet 52 m.fl.
Byggherre : Nora Eiendom A/S, Holbergsgt. 1, 0166 OSLO
Arbeidets art: M.FL. BOLIG BYGNING 1 FELT G

DISPENSASJON

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95. sak 1639/95.

Vi viser til Deres brev av 10.02.97. m/ vedlegg vedr. ganghøyde i trapperom, og gir i medhold av Plan- og bygningslovens § 7 dispensasjon slik at ganghøyde i indre ganglinje kan være min. 2,0m.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avd. indre by

Birgitte Solberg
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing. II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23C III

0458 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950044842	97/56537
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Torhild Gausereide	24. september 1997

Arbeidssted : 217/0261 Pilestredet 52 m.fl.
Byggherre : Nora Eiendom A/S, Holbergsgt. 1, 0166 OSLO
Arbeidets art: M.FL. BOLIG BYGNING 1 FELT G

TILLEGG

Svar på søknad om godkjenning av tilleggsplaner

Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggsøknad for mindre endringer av planer og fasader. Økning i BRA: 70,4m2.

Tilleggssøknad med tegning nr. 57-71 godkjennes. Tidligere godkjente tegninger nr. 23-33 og 37-40 utgår.

Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Approbasjon.
Hovedapprobasjon ble gitt 28.03.96.
Tilleggsapprobasjon ble gitt 11.12.96.
Igangsettingstillatelse ble gitt 13.12.96.

Tilleggssøknad.
Det er søkt om mindre endringer av plan og fasader 08.04.97. Endringene er utførlig ramset opp i brev datert 08.04.97. Arealer i tilknytning til balkonger som ligger innenfor generelt fasadeliv er lagt til atuearealet. Dette medfører en økning i BRA på 70,4m2.

Innkomne uttalelser.
Tilleggssøknaden er nabovarslet poststemplet 08.04.97. Det er ikke kommet naboprotester.

Igangsettingstillatelse.
Vilkårene for igangsettingstillatelsen gjelder også for tilleggsarbeidene.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekesp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, telefon: 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80 150

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage vedtaket inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Sven A. Sandberg
Overarkitekt

Torhild Gausereide
Overarkitekt

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nora Eiendom A/S
Holbergsgt. 1

0166 OSLO

Østborn, Anders
Tordenskioldsgt. 6

0160 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	950044842	97/70724
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	27. november 1997

Arbeidssted : 217/0261 Pilestredet 52 m.fl.
Byggherre : Nora Eiendom A/S, Holbergsgt. 1, 0166 OSLO
Arbeidets art: M.FL. BOLIG BYGNING 1 FELT G

BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 27.11.97. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for akse 1I - 1V (oppg. A - C).

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.01.98.:

1: Forskriftsmessig (sort-hvitt) husnummerskilt må monteres.

2: En del arbeider gjenstår, bla. forutsettes at brannalarmanlegg er satt i drift før innflytning.

3: Dersom leiligheter hvor det er to dører mellom røykvarsler og ett av soverommene skal beholde kun en røykvarsler, må det dokumenteres at det oppnås forskriftsmessig lydnivå 60 dB(A) i alle soverom.

4: I hybelavdelingene må bøttekottdør merkes med selvlysende merke for brannslange.

5: Høyt opptrinn til terrasse må utbedres med ekstra trinn.

6: Beliggenheten må kontrolleres.

7: Ferdigattest fra O.V.A. må fremskaffes.

8: Kopi av service- og vedlikeholdsavtale for brannalarm-anlegget må innsendes.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo Sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til Sivilforsvaret.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nora Eiendom A/S
Holbergsgt. 1

0166 OSLO

Østborn, Anders
Tordenskioldsgt. 6

0160 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	950044842	97/76382

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	22. desember 1997

Arbeidssted : 217/0261 Pilestredet 52 m.fl.
Byggherre : Nora Eiendom A/S, Holbergsgt. 1, 0166 OSLO
Arbeidets art: M.FL. BOLIG BYGNING 1 FELT G

BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 22.12.97. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for oppg. D - F (bortsett fra barnehage).

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.02.98.:

1: For leilighet i 9 etg. bør knappevrider monteres på soveromsside av dør mot gang ved bod (rømningsvei mot trapperom)

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo Sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til Sivilforsvaret.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Kan ikke gis ut før tinglyst erklæring foreligger.

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23C III Tlf: 22717070
0458

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9502722-63 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Torhild Gausereide | Arkivkode:

Byggeplass:	Pilestredet 52 m.fl.	Eiendom:	217/261//10
Tiltakshaver:	Nora Eiendom A/S	Adresse:	Holbergsgt. 1 Tlf: 22363550, 0166
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23C III Tlf: 22717070, 0458
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Oppføring

Tillegg

Svar på søknad om godkjenning av tilleggsplaner

Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggssøknad om å få endre utomhusplanen.
Søkt 21.04.97 revidert 23.06.97
Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Approbasjon.
Hovedapprobasjon ble gitt 28.03.96.
Tilleggsapprobasjon ble gitt 11.12.96 (revidert 18.12.96).
Igangsettingstillatelse ble gitt 13.12.96.
Tilleggsapprobasjon ble gitt 24.09.97.
Brukstillatelse ble gitt 27.11.97.
Brukstillatelse ble gitt 22.12.97.

Tilleggssøknad.
Søknaden omhandler revidert utomhusplan.
Revisjonen går på at KLP Eiendom søker om å få utforme utomhusanlegget på sin side av eiendomsgrensene ihht reguleringsplanen, uten at naboeiendommene blir en del av et felles uteareal. Planen er utformet med det for øye at alle naboeiendommer kan tilknytte seg et felles uteareal i ettertid på en enkel måte. KLP Eiendom ønsker ikke å påtvinge naboene noe som de selv ikke ser seg tjent med. Forhåpentligvis finner naboeiendommene selv i ettertid at dette er noe de vil være med på.
Den reviderte planen tar hensyn til at hovedbebyggelsen i Sofiesgt. 16 får adgang til det felles utearealet, ved at de ved tinglyst erklæring får rett til å gå over eiendommen Dalsbergstien 20. Planen innebærer å

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon Byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

innstallere port i gjerdet og å "åpne opp" eksisterende gjerder i Dalsbergstien 20 ved at de senkes og får en utforming som samsvarer med reguleringsplanens intensjoner om et åpent område.

Innkomne uttalelser.
Nabovarsel er sendt, poststemplet 24.06.97. Det er ikke kommet naboprotester.

Spesielle forhold.
En feil lovforståelse har blitt oppdaget i denne saken ved kontroll av jurister. Det innebærer ikke dispensasjon at en bygning som står på en eiendom blir stående selv om den strider mot gjeldende regulering. Det er altså ikke nødvendig å søke om dispensasjon for å la bakbygningen i Sofiesgate 16 og gjerdene mellom eiendommene bli stående.

Tinglyst erklæring må foreligge før tilleggsapprobasjonen gis ut!
Dispensasjon.
Med hjemmel i plan- og bygningslovens paragraf 7 gis det dispensasjon fra plan- og bygningslovens paragraf 31, jfr. reg.plan S-3329/-92 for å benytte areal regulert til bolig til adkomstareal for Sofiesgate 16 til fellesareal.

Igangsettingstillatelse.
Vilkårene for igangsettingstillatelsen gjelder også for tilleggsarbeidene.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage vedtaket inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggesøknad

Ole Molnes
Seksjonsleder

Torhild Gausereide
Overarkitekt

Vedlegg: 1) Utomhusplan
2) Tinglyst erklæring

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23C III

0458 OSLO

Dato: 26 NOV. 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9502722-65 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven A. Sandberg | Arkivkode:

Byggeplass:	PILESTREDET 52 M.FL.	Eiendom:	217/261//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

Tillegg

Svar på søknad om godkjenning av tilleggsplaner

Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggsøknad som viser innredning av barnehagen i 1. og 2. etasje.

Tilleggssøknad med tegning nr. 72 og 73 samt brev av 16.11.98 godkjennes. Tidligere godkjent tegning nr. 57 og 58 utgår.

Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Approbasjon.
Hovedapprobasjon ble gitt den 28.03.96 og det er senere gitt flere tilleggsapprobasjoner.
Igangsettingstillatelse ble gitt den 13.12.96.

Tilleggssøknad.
Det er innsendt tegninger som viser innredning av barnehage i del av 1. og 2. etasje. Barnehagen er tidligere godkjent, men da uten innredning.

Innkomne uttalelser.
Da innredningsarbeidene ikke berører naboenes interesser er det ikke sendt ut nye nabovarsler.

Spesielle forhold.
Det forutsettes at arbeidstilsynet ikke har noen innvendinger til de nye planene.

Plan- og bygningsetaten Avdeling Indre by Seksjon byggesøknad | Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO | Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20 Telefaks: 22 66 25 65 | Bankgiro: 6003.05.58920 Postgiro: 0800.10.41300 Org.nr.: 971 040 823

Igangsettingstillatelse.
Vilkårene for igangsettingstillatelsen gjelder også for tilleggsarbeidene.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage vedtaket inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.
Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Ole Molnes
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Vedlegg:
- Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23C III
0458 OSLO

Dato: 28 APR. 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9502722-68 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven A. Sandberg | Arkivkode:

Byggeplass:	PILESTREDET 52 M.FL.	Eiendom:	217/261//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

Tillegg

Svar på søknad om godkjenning av tilleggsplaner

Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggsøknad som viser mindre endringer i 1. etasje.

Tilleggssøknad med tegning nr. 74 samt brev av 12.04.99 godkjennes. Tidligere godkjent tegning nr. 72 utgår.

Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Approbasjon.
Approbasjon ble gitt den 28.03.96 og det senere gitt flere tilleggsapprobasjoner. Igangsettingstillatelse ble gitt den 13.12.96.

Tilleggssøknad.
Det foreligger reviderte tegninger som viser at tidligere godkjent forretningslokale i 1. etasje er foreslått tatt i bruk til kontorer.. Videre er det innsatt et vindu i fasaden.

Innkomne uttalelser.
Da de foretatte endringene ikke vil berøre naboenes interesser er det ikke foretatt ny nabovarsling.

Spesielle forhold.
Det forutsetes at arbeidstilsynet ikke har noen innvendinger til de foretatte endringene.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Igangsettingstillatelse.
Vilkårene for igangsettingstillatelsen gjelder også for tilleggsarbeidene.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage vedtaket inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.
Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Rolf Granan
Fung. seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Vedlegg:
- Orientering om klageadgang

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 - 0560 OSLO
TLF.: 02/66 20 20 (22 66 20 20)

Helsattest

Arbeidets art		
Arbeidssted BOLIG BYGNING 1 FELT G	Matr.nr.	Mappe nr.

Pilestredet 52 m.fl.
Byggested 4842

217/0261
Ansvarshavende

Nora Eiendom A/S
Holbergsgt. 1

0166 OSLO

Østborn, Anders
Tordenskioldsgt. 6

0160 OSLO

Indre by 2/12-97
Dato

Heiskontrollen

Sendes tilbake til byggesakseksjonen

Heisanlegget er kontrollert og funnet i orden.

Heiskontrollen, den 12/2-98
Bjørn Hansen.

Bl. C.13. ANDVORD 27302/92

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

Arnfinn R. 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

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

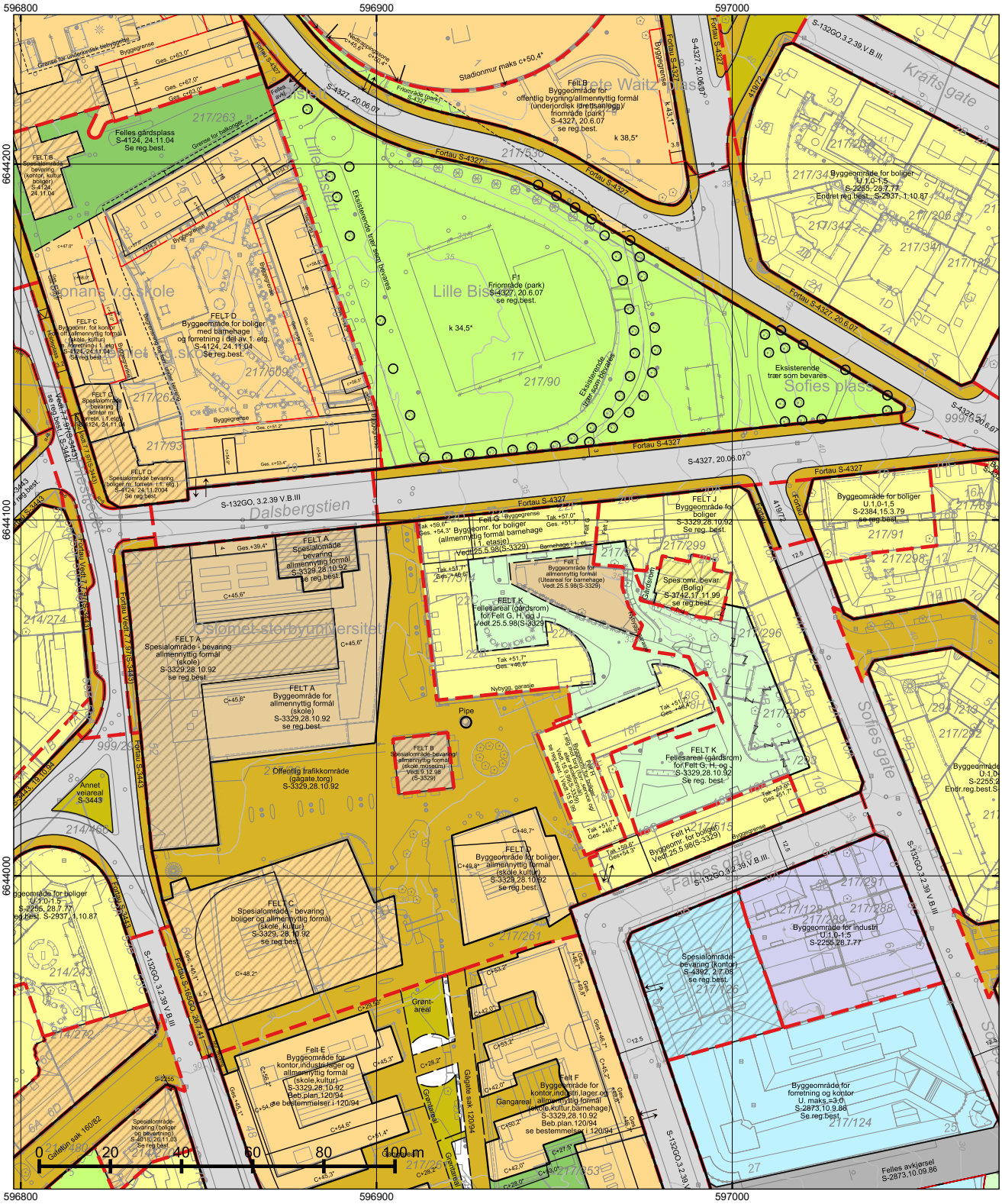
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

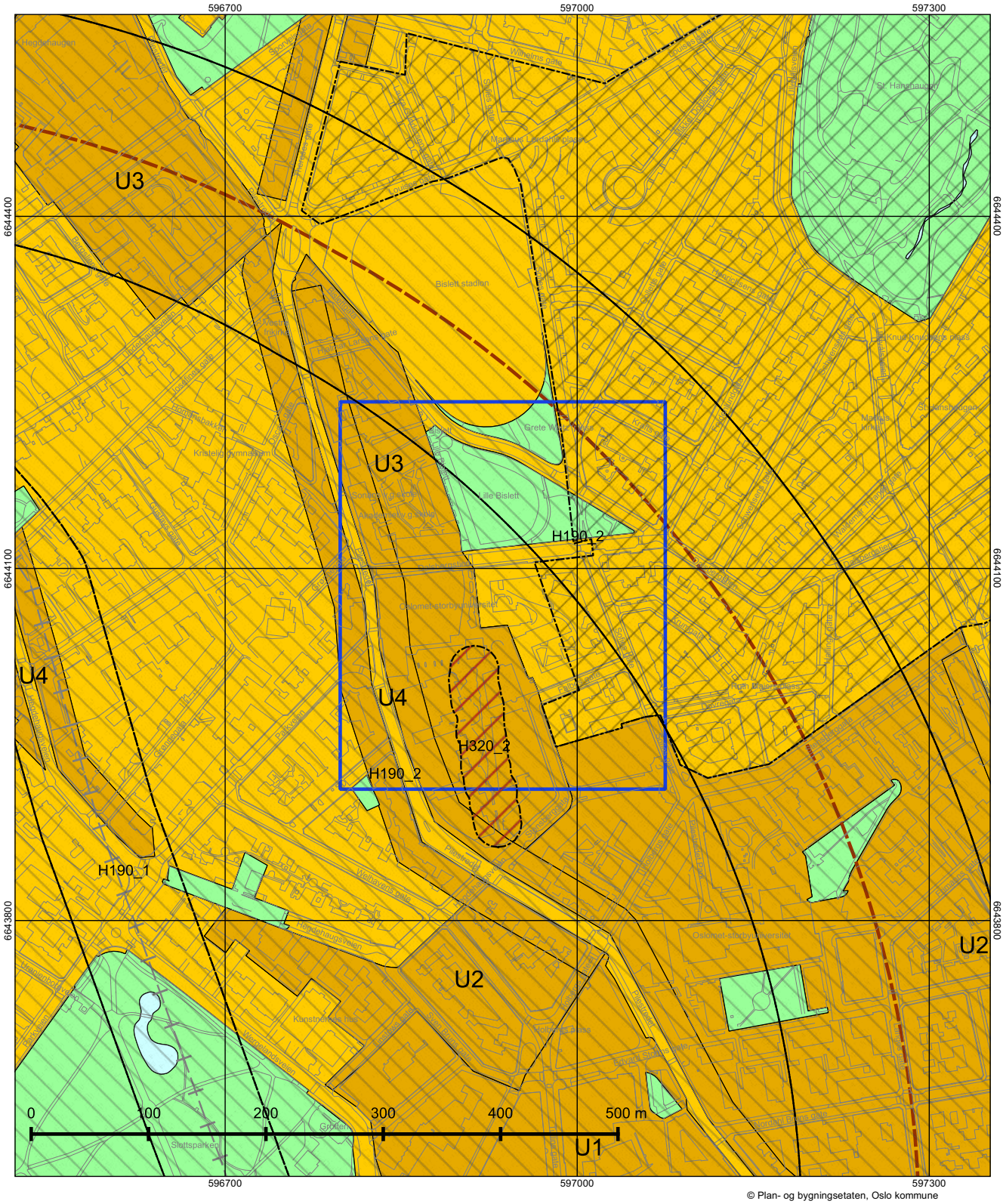
PlottID/Best.nr: 151649/ 86524936
Deres ref.:
Adresse: Dalsbergstien 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/514

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151649/86524936
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

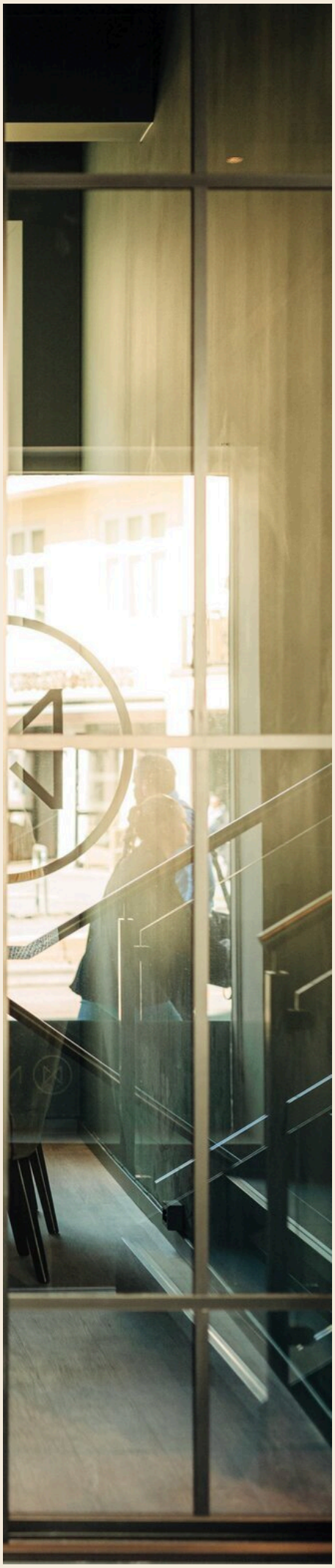


Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0109/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dalsbergstien 22A 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 514 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Anders Wekre

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
wekre@nordvikbolig.no
995 73 870