

Dalsbergstien 4A

2 soverom | 85 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Dalsbergstien 4A

Innhold

| | |
|-----|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 13 | Om boligen |
| 24 | Nabolagsprofil |
| 25 | Tilstandsrapport |
| 44 | Vedlegg |
| 51 | Andre vedlegg |
| 145 | Kontaktinfo |
| 148 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 151 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 152 | Budskjema |

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende og romslig 3-roms selveier - Soverom mot indre gård - To vedovner - Svært sentral beliggenhet

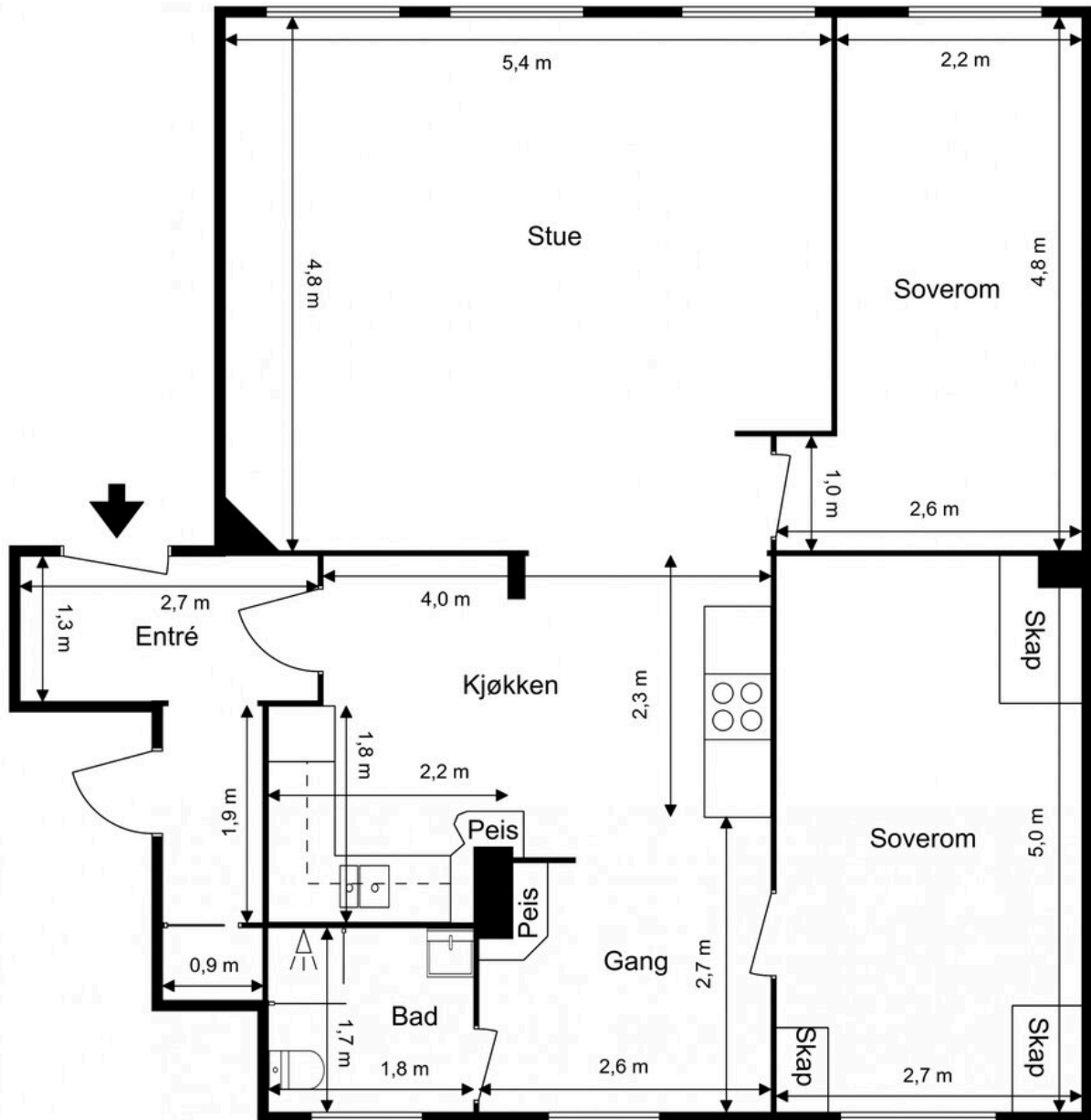
| | |
|------------------------|--------------------------|
| Prisantydning | 7 600 000,- |
| Omkostninger | 193 330,- |
| Totalpris | 7 872 145,- |
| Fellesskjeld | 78 815,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 6 015,- |
| BRA-i | 85 kvm |
| Soverom | 2 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Byggeår | 1897 |
| Eierform | Eierseksjon |

Kort fortalt

Pen, gjennomgående og romslig 3-roms selveier i klassisk gård. Her bor du supersentralt på populære St. Hanshaugen med kort vei til flere av byens fineste parker, alt av servicefasiliteter og god tilknytning til offentlig kommunikasjon.

Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og inneholder entré, stort kjøkken, innbydende stue, to gode soverom og flislagt bad.

- Lune, tidsriktige fargevalg malt i 2024
- Nytt gulv i 2024 med varmemetode (stue og et soverom)
- Flott brystningspanel i stuen
- Moderne Ikea-kjøkken med masse lagringsplass
- Hovedsoverom mot indre gård
- Store vindusflater og takhøyde på 2,57 meter
- Rikelig med skaplass i leiligheten
- To vedovner
- Lagringsplass i fire boder
- Enveiskjørt gate

Dalsbergstien 4A
2. Etasje

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.













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
5-0508/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dalsbergstien 4A, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 82, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Magnus Rørvik Skjølberg

Kjøpesum og omkostninger
7 600 000,- (Prisantydning)
78 815,- (Andel av fellesgjeld)

7 678 815,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
191 950,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

193 330,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
206 030,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

7 872 145,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 884 845,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 88 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 85 kvm.
Total BRA: 85 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, gang, stue, kjøkken, to soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten fire trappeboder på 1 kvm hver.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys og flott gang som gir et godt førsteinntrykk. I gangen er det skyvedørgarderobe og det kan enkelt innredes med knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen har en sentral plassering i leiligheten, som sikrer god flyt mellom alle rommene.

Kjøkken:
Stort, moderne og praktisk Ikea-kjøkken. Lys innredning med glatte fronter, enkelte fronter med glass, fliser på vegg over kjøkkenbenken. Benkeplater i laminat fra 2024 med dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri og uttrekkbart munnstykke. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt. Det er godt med

lagringsplass i både benkeskap, overskap og skuffer samt god plass til matlaging. Åpen peis sikrer behagelig og vedvarende varme, samtidig som den bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Kjøkkendelen med benkeskap og overskap (ved kjøleskapet) er fra 2016.

Stue:

Innbydende, lys og luftig stue. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement og spisegruppe. Videre har stuen en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel med flere naturlige alternativer. Det er godt lysinnslipp fra store vindusflater og god takhøyde på 2,57 meter. Dette kombinert med den gjennomgående planløsningen sikrer en luftig og god romfølelse. I stuen er det flott brystningspanel. Øvrige overflater består av en-stavs gulv med varmemolie lagt i 2024. Veggene er malt i tidsriktige farger.

To soverom:

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er stort og innbydende med masse lagringsplass. På soverommet er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Det er godt med lagringsplass i flere, innebygd garderobeskap. Det andre soverommet passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Det er varmemolie på det minste soverommet.

Bad:

Romslig baderom med flislagte overflater og gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører og blandebatteri, veggmontert toalett og baderomsinnredning med skuffer, hvit servant med blandebatteri.

Overflater:

Gulv: En-stavs laminat og fliser i gangen og på badet. Selger opplyser at det ble lagt nytt gulv i 2024. Det ble lagt varmemolie i gulvene på stue og det tilstøtende soverommet i 2024.

Vegger: Malt overflate på veggene og fliser på badet.

Himling: Malt overflate i himling. Takhøyden i stuen er oppmålt til 2,57 meter.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St.

Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble byttet i 2016. Rør/vann ble gjort av Frogner VVS.

Membran av MJLB Krasny. Resten er egeninnsats / ufaglært.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran av MJLB Krasny

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FROGNER'BYGG'OG'EIENDOMSSERVICE AS pusset opp pipeløpet i 2016.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring? Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2024: Omfattende fornying av det elektriske anlegget i forbindelse med oppussing av hele leiligheten utført av SG ELEKTRIKER AS og Vital Elektro AS. Der foreligger det samsvarserklæringer. Siden elanlegget ikke ble totalt byttet ut foreligger det likevel ikke samsvarserklæring på alt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn waterguard på kjøkkenet ved vask, bereder og oppvaskmaskin. Arbeidet ble utført av MONSEN VVS-SERVICE AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn nye vinduer i leiligheten av Husvindu AS i 2020.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved

bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Kun det som står i takstrappen.

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

Ja

Beskriv: Det er skjevt gulv på kjøkkenet.

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

Ja

Beskriv: Kun en gang på 15 år, rotter i 2023 via kjeller, Det ble umiddelbart sanert.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun takstrapp

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

Ja

Beskriv: Fellesutgiftene blir satt opp i januar for å holde tritt med prisutviklingen, men det er ikke avgjort hvor mye ennå. God økonomi i sameiet.

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

Ja

Beskriv: Som forventet litt musikklyd fra bar, vanligvis et par ganger i uken. Sier man i fra, så demper de. Er forøvrig veldig strenge husordensregler i sameiet hvis man ønsker å gå den veien. En av de andre seksjonseierne har uttrykt interesse for å kjøpe en av de fire bodene i baktrappen.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

Bygget:

- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:

- Vinduer med treramme og 2-lags glass.
 - Eldre profilert inngangsdør med malt overflate.
 - Baktrappedør med brannklassifisering B-30.
- Baktrappedør er skiftet i nyere ti
- Innvendig dører med malt overflate.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og dører:

Eldre entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering og bærer preg av alder og slitasje. Kondensering på enkelte vindusglass innvendig er påvist. Det er observert svertesopp i enkelte vinduskarmer. Det registreres sprekker/utettheter mellom vinduskarm og fasade.

Det registreres værslitte listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.

Det er ikke barnesikring på vinduene.

- Ildsted:

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildsteder.

- Kjøkken:

Det registreres skader/merker på enkelte fronter.

Oppsummering av avtrekk:

TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Avløpsrør:

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Vannledninger:

Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet under oppvaskkummen på kjøkkenet.

- Ventilasjon:

Mangelfull ventilasjon er påvist i ett eller flere rom i boligen, basert på dagens normale bruksbelastning.

- Våtrom:

Oppsummering av overflater :

Dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone. Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn. Fare for at fukt trekker inn i treverket på sikt.

Det registreres at enkelte flis er skadet / sprukket, riss / sprekker i flisfuger, sprekt/glippe i silikonfug, svertesopp i

fug og silikonfug.

Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under).
Faglig dårlig utførelse av silikonfug.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen og rustdanneler i speilet.

Toalettsetet sitter løst.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet mangler tilluft og ved dør og ventilasjonen blir redusert.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskille:

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller. Det registreres stedvis knirk i gulvet.

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 46 mm over hele rommet og ca. 45 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 31 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

- Varmtvannsbereder:

Støpsel var varmt og det har begynt å bli misfarget på stikk.

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Manglende understøtte av bereder.

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.

- Vaskemaskinen følger med kjøpet.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis

- Gulvvarme i gang, stue, et soverom og bad

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 015,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett (fiber), betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:

Vedlikeholdsinnbetaling: 730,-

Lån nr: 1636.28.02; Avdrag DNB IN Lån 1636.28.02087 -

Brannsikring: 247,-

Lån nr: 1636.28.02; Renter DNB IN Lån 1636.28.02087 -

Brannsikring: 456,-

Fibernet, lynet: 389,-

Felleskostnader: 4,192,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring

- Felleskostnader

- Strøm

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 902 500,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 7 610 000,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Dalsbergstien 4 A, orgnr. 994791907

Om sameiet

- Sameiet består av 11 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Balkong:

Forslagsstillers saksfremstilling:

Balkonger mot bakgården er et godt tilbud til seksjonseierne da sameiet ikke disponerer noe hage eller annet. Balkonger kan også øke verdien av seksjonene betraktelig. Jeg ønsker at styret utreder utbygging av balkonger i sameiet. I den forbindelse forslås at styret henter inn tilbud fra tre ulike tilbydere/balkongentreprenører. Det foreslås også at det er sameiet som betaler for balkongene, og i den forbindelse gis styret fullmakt til å ta opp et lån hvis utbygningsplanene godkjennes av neste årsmøte. Det ble diskutert at forsamlingen virket enig om at de som får balkong, betaler for balkong. Styret ble enig om at de vil komme tilbake til punktet om finansiering.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

- Styret innhenter tre tilbud om utbygging av balkonger.
- Styret kartlegger hvilke seksjonseierne som ønsker balkong.

Vedtatt.

Sameiet Dalsbergstien 4A fikk i desember 2019 utført en brannteknisk tilstandsrapport fra Ullerud AS. Denne rapporten viste en tiltaksliste med punkter som måtte utbedres for at sameiet skulle innfri Brannvesenets krav til å være i forskriftsmessig stand. Etter en priskonkurranse ble oppdraget tildelt Brannsikring AS. Arbeidene ble (også de med lengre tidsfrister) i sin helhet utført i første halvår 2021, og BRE utførte etterkontroll og avsluttet saken 17.08.2021. I etterkant av dette har vi befart gården for å vurdere behovet for vedlikeholdsarbeider i et 10-års perspektiv. Planen ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vedlikeholdsplanen viser estimerte kostnader for 2026 på 2 315 000,- og 407 500,- for 2028.

Dette gjelder følgende:

- RIGG OG DRIFT, stillas brakker, avfall mv.
- Reparasjon av skadet tegl / kalkpuss
- Vask og maling mot bakgård

- Vask og maling fasade mot gate
- Male alle vinduer
- PORTROM: rehab av pussoverflater, maling av vegger
- Rehabilitering - SKIFTE RENNER OG NEDLØP SAMTIDIG MED FASADEREABILITERING
- Rehabilitering av KJELLERMaling gulv
- Rehabilitering av TRAPPEROM-HOVEDTRAPP
- Rehabilitering av TRAPPEROM-BITRAPP

Forretningsfører

ECIT NORIAN AS

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 78 815,- pr. 01.12.2025

Långiver: Dnb Bank ASA

Lånenummer: 1636.28.02087

Rest lånebeløp: 900,708.94

Innfrielsesdato: 01.12.2040

Rente type: 6.95%

Sameiet har ikke sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenummer: 1636.28.02087

Lånetype: Annuitetslån

Rente type: 6.95%,

Restsaldo: kr 78,815.56

Innfrielseslån: 01.12.2040

Fellesformue

Kr 21 708,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 362 328,-. I innværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 173 984,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr. 80780459

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 317 kvm (Eiertomt)

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 26 og 37 er i umiddelbar nærhet. Gangavstand til trikk med 17-, 18- og 19- trikken. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 2 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Gåavstand til Nationaltheatret eller Majorstuen t-banestasjon.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet og fra nåværende gang. Døråpning til badet er flyttet. Det er satt opp en vegg mellom entré og kjøkken. Åpning inn til stuen er flyttet. Vegg inn til soverom 2 er flyttet, Stuen er gjort større.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker

Dalsbergstien 2 - oppføring av balkonger. Saksnummer 202510312

Dalsbergstien 4 A - mulig ulovlig fasadeendring, installering av varmepumpe - Massasjestudio. Saksnummer 202505270

Dalsbergstien 6 A - bruksendring fra næringslokale til pub med servering. Saksnummer 202508756

Hallings gate 1 A - bruksendring av butikk til servering, seksjon 2. Saksnummer 202507099

Hallings gate 1 B - bruksendring av deler av næringslokale til hudpleiesalong. Saksnummer 202510715

Glückstads gate 1 - oppføring av nybygg og renovering av eksisterende tomannsbolig. Saksnummer 202504028

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/82/3:

14.09.1897 - Dokumentnr: 900715 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1921 - Dokumentnr: 920648 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1937 - Dokumentnr: 301546 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1989 - Dokumentnr: 27465 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:507 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:507 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:507 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:507 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:507 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:507 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:507 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:507 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:507 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:507 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:507 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:508

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1990 - Dokumentnr: 5364 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2003 - Dokumentnr: 12554 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2025 - Dokumentnr: 1544655 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.01.1990 - Dokumentnr: 5363 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 470/603

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

28.02.2003 - Dokumentnr: 12554 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 3

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 470/603

Ny seksjon:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 496/1206

19.10.2007 - Dokumentnr: 842721 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 496/1206

Ny seksjon:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 282/1206

19.10.2007 - Dokumentnr: 842721 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 98/1120

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappview/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Til informasjon ligger leiligheten over en bar.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker

finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger 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. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 464,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 224,- 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 20. desember 2025

Megler

Carl Christian Stierna, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Megler 2

Adrian Nordvik, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97174157

Meglerforetaket

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

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Dalsbergstien 4A

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

| | |
|---|---------------------------|
| Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser | 8 min 🚶 0.7 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser | 9 min 🚶 0.7 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser | 10 min 🚶 0.8 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser | 8 min 🚶 0.7 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser | 18 min 🚶 1.5 km |
| Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser | 3 min 🚶 0.3 km |
| Akademiet videregående skole O... 450 elever | 6 min 🚶 0.5 km |

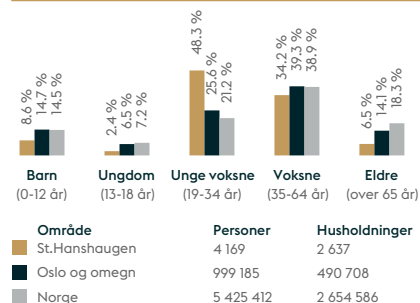
Offentlig transport

| | |
|---|---------------------------|
| St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37 | 2 min 🚶 0.1 km |
| Dalsbergstien Linje 17, 18 | 7 min 🚶 0.5 km |
| Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer | 14 min 🚶 1.2 km |
| Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 14 min 🚶 1.2 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 23 min 🚶 1.9 km |

Barnehager

| | |
|--|--------------------------|
| Katta barnehage (1-5 år) 60 barn | 3 min 🚶 0.3 km |
| Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn | 4 min 🚶 0.3 km |
| Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn | 4 min 🚶 0.3 km |

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Oslo katedralskole | 3 min 🚶 |
| Lille bislett | 4 min 🚶 |
| Fresh Fitness St. Hanshaugen | 6 min 🚶 |
| SATS Bislett | 6 min 🚶 |

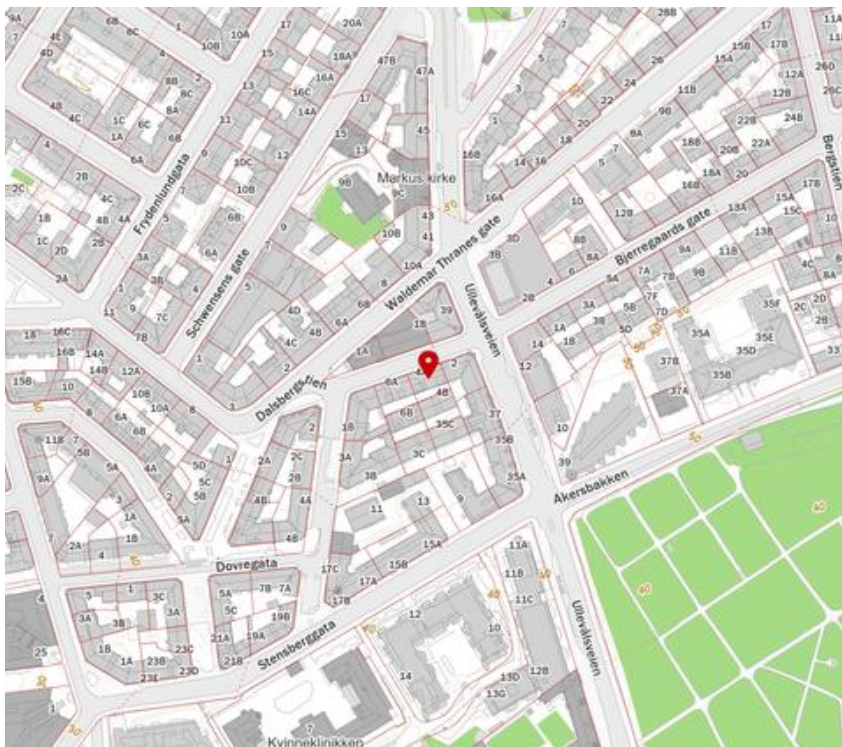
«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Dalsbergstien 4A

0170 OSLO

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1897

BRA: 88 m²

BRA-i: 85 m²

Rapportdato: 20.11.2025 (Gyldig til 20.11.2026)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

2

TG-2

10

TG-3

1

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 217 BNR: 82 SNR: 3

Kristoffer Messel
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Dalsbergstien 4A
0170 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37830>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|-------------------------------|--|
| Etasjeskille og gulv på grunn | Det registreres større skjevheter i etasjeskillet. |

Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---------------------------------------|---|
| Vinduer og dører | Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering. Kondensering på enkelte vindusglass. Svertesopp i enkelte vinduskarmer. Det registreres sprekker/utettheter mellom vinduskarm og fasade. |
| Ildsted/Skorstein innvendig i boligen | Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildsteder. |
| Kjøkken - Overflater og innredning | Det registreres skader/merker på enkelte fronter. |
| Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter. |
| Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. |
| Vannledninger | Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet. |
| Ventilasjon | Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. |
| Våtrom - Overflater | Det registreres at enkelte flis er skadet / sprukket, riss / sprekker i flisfuger, sprekt/glippe i silikonfug, svertesopp i fug og silikonfug. |
| Våtrom - Sanitærutstyr | Manglende dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne. Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen og rustdanneler i speilet. |
| Våtrom - Ventilasjon | Rommet mangler tilluft. |

Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|-------------|--|
| Elektrisk | Deler av anlegget er av eldre dato, deler av anlegget har ikke samsvarserklæring. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk |

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|-------------|--|
| | lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet. |

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Det er benyttet tegninger datert 1982. Tegninger hentet fra planinnsyn.

Kjøkkenet er flyttet og fra nåværende gang.
Døråpning til badet er flyttet. Det er satt opp en vegg mellom entré og kjøkken.
Åpning inn til stuen er flyttet. Vegg inn til soverom 2 er flyttet, Stuen er gjort større.

Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.11.2025

Rapportdato
20.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: Magnus Rørvik Skjølberg

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Kristoffer Messel

Telefon: 90949280

Firma: Komplet taksering AS

Epost: kristoffer.m@fidens.no

Adresse: Olav helsets vei 5, 0694 Oslo



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Dalsbergstien 4A, 0170 Oslo

Kommunenr:

301

Gårdsnr:

217

Bruksnr:

82

Festenr:

Seksjonsnr:

3

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

1897

Boligtype:

Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|--|---|
| 2025 | Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Montere ap9 boks med strekkavlastning for fast tilkobling av vvb Feste løs komfyrstikk i sokkel på kjøkken Fjerne stikkontakt i gang utenfor bad" Datert: 2025-12-05. | Ja |
| 2024 | Det er fremlagt faktura fra KEL byggrehabilitering AS merket: "Oppussing av leilighet, avrette gulv, lister til dører, gulv, parkett, foringer, underlag." Datert: 09.06.2024. Faktura | Ja |

merket: "Tillegg arbeid". Datert 28.05.2024. Faktura merket: "Oppussing av leilighet." Datert 25.05.2024. Faktura merket: "Oppussing av leilighet A kontor" Datert 03.05.2025.

| | | |
|------|--|----|
| 2024 | Det er fremlagt samsvarserklæring fra SG ELEKTRIKER AS. "Oppussing av stue, soverom og gang Gang: ta bort dimmer, lukk med lokk. Fikse ledninger i hjørnet, nytt bryter panel, bytte av bryter. Legging av varmematte Stue: Trenger et punkt i taket med dimmer/ Magnus kjøper taklampe obs: (Mulig vi ønsker to punkter i tak, gir beskjed i morgen) De tre punktene på veggen opplegg ble gjort og demontert. Sette stikkontakt på kortvegg. Fjerne alle de gamle kontaktene ved veggen mot Dalsbergstien - er gamle tv-kabler etc. Legging av varmematte. Soverom ved stue: Ta bort boks og dimmer som ikke brukes. Bruke 2 støpsler i stedet for 6 i hjørnet. Fjern gamle telefonstøpsler, 2 stk. Bytte ut gamle støpsler. Legge varmematte. Liten stue med peis: Stikkontakt på kortvegg mot bad. Rett under nåværende bryterpanel til bad. Installere takpunkt - den runde lampen er der allerede Kjøkken: Endre så nåværende to taklamper begge skrus på med dimmere ved inngangsdøren. Legge til et takpunkt som står på samme kurs som taklampen rett ved inngangsdøren. Sette inn ny lampe i takpunktet nærmest vasken. Stikk under kjøkkenskap ved kommende skap med kjøleskap. Vegg med ventilator: Ta bort nåværende stikkontakt. Plejd smartdimmer. Sett ny stikkontakt over benkeplate Soverom ved bakgård: Rydd opp i kontaktene. Bytt spottene over sengene. Montere en zip skinne til taket, 3 meter. Sett inn nye stikkontakter rundt strømuttakene ved inngangsdøren, der det er dimmer til taket. kabler er gjenbrukt. og blitt tilføyd der det var nødvendig. Kunden har levert alle lamper." Datert 2024-06-10. | Ja |
| 2024 | Det er fremlagt samsvarserklæring fra Vital Elektro AS. "Feilsøke lampe og stikk på barnerom, montere stikk over dør til gang for ruter, montere stikk i bryterpanel utenfor bad, montering stikk bak avtrekksvifte på kjøkken, rydde opp i 6stk koblingsbokser på master sov, montere 1stk dimmer for veggglampe i master sov. " Datert 2024-11-21. | Ja |
| 2020 | Det er fremlagt faktura fra Husvindu. Merket montering av 7 vinduer. Datert 20.04.2020 | Ja |
| 2019 | Det er fremlagt faktura fra Monsen VVS-service AS merket: "Arb dato 5/12-19. Deler brukt ved montering av watersafe. Watersafe montert på hovedvann op kjøkkenet." Faktura datert 09.12.2019. | Ja |
| 2018 | Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Soverom 2 og 3: feste gamle stikkontakter, montere ny stikkontakt (2stk). Ny kurs til oppvaskmaskin, tørketrommel - vaskemaskin. " Datert 27.06.2018. | Ja |
| 2016 | Det er Fremlagt faktura fra MJLB Krasny merket: "Byggetjenester, diverse bistand ifm. el-arbeid. Div membran." Datert: 28.07.2016. | Ja |
| 2016 | Det er fremlagt faktura fra Frogner VVS merket: "Rørleggerarbeider med nytt bad og kjøkken etter dagens normer IFLG avtale med Romek." Datert 16.09.2016. | Ja |

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---------------------|-------|--|
| Internt bruksareal | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong. |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje | 85 | 85 | 0 | 0 | 0 |
| Bod mellom 1 og 2 etasje. | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Bod mellom 2 og 3 etasje. | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Bod mellom 3 og 4 etasje. | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 88 | 85 | 3 | 0 | 0 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|--|-------------------|
| 2. etasje | 85 | 85 | 0 | Entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad. | |
| Totalt m² | 85 | 85 | 0 | | |

Kommentar til arealberegning

Leiligheten er målt opp med 3D-skanning utført av Romly, datert 01.12.2025, da leiligheten hadde manglende fri siktelinjer og var vanskelig å målte opp. Arealet er hentet fra rapporten til Romly.

Selger har fremvist 4 boder i trappegangen:

Bod mellom 1 og 2 etg er målt til ca 1 m². (medtatt som BRA-e).

Bod mellom 2 og 3 etg er målt til ca 1 m². (medtatt som BRA-e).

Bod mellom 3 og 4 etg er målt til ca 1 m². (medtatt som BRA-e).

Bod mellom 4 og loft er målt til ca 1 m², boden har takhøyde og har ikke måleverdig areal.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med treramme og 2-lags glass. Eldre profilert inngangsdør med malt overflate. Baktrappedør med brannklassifisering B-30. Innvendig dører med malt overflate. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Baktrappedør er skiftet i nyere tid, ukjent alder. Det er fremlagt faktura for vinduer 2020. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Ja |
| Oppsummering av vinduer og dører | TG-2 |
| Eldre entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering og bærer preg av alder og slitasje. Kondensering på enkelte vindusglass innvendig er påvist. Det er observert svertesopp i enkelte vinduskarmen. Det registreres sprekker/utettheter mellom vinduskarm og fasade. Det registreres værslitte listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene. Det er ikke barnesikring på vinduene. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Overflatebehandlinger bør påregnes på utvendig lister med slitasje og karmen med svertesopp. Kondensering på enkelte glass kan medført fuktskader i treverk. Dette kan skyldes dårlig ventilering av boligen. Det anbefales å ettermontere barnesikring på nedre rekke av vinduer. Dette for å bedre personsikkerheten. Anbefaler å tette åpninger mellom fasade og vinduskarm. Dette for å hindre fuktinntrengning mellom vindusramme og fasade. | |

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|--------------|
| Type | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller. Det registreres stedvis knirk i gulvet.

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 46 mm over hele rommet og ca. 45 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 31 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men dersom det skal legges et nytt gulv som stiller krav til planheten på underlaget, må det påregnes tiltak.

Det er anslått for å avrette områder hvor det er behov for det, vil det være et kostnadsbilde mellom 150 000 - 300 000. Det anbefales å innhente flere tilbud ved utbedring av skjevheter.

Utbedring av knirk i gulvet, utbedres ved behov.

Utbedringskostnader**Ingen umiddelbar kostnad**

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Stål

Det er innhentet dokumentasjon merket "Rehabilitering av skorsteiner".
Tre skorsteiner er rehabilitert med nye skorsteinsforinger i syrefast rustfritt stål.
Ferdigattest er datert 04.11.2016. Dokument hentet fra planinnsyn.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Åpen peis

Det er åpen peis i gangen og på kjøkkenet.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-2**

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildsteder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

| | |
|---|-------------|
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Ja |
| Oppsummering av overflater og innredning | TG-2 |
| <p>Det registreres skader/merker på enkelte fronter. Ellers fremstår kjøkkenet med normal stand.</p> <p>Kjøkken beskrivelse: Kjøkken fra IKEA med glatte fronter, og fronter med glass, laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri og uttrekkbar munnstykke. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.</p> | |
| Anbefalte tiltak overflater og innredning | |
| <p>Utbedring/utskifting gjøres ved behov. Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</p> | |

Avtrekk

| | |
|---|---------------------------|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |
| Oppsummering av avtrekk | TG-2 |
| <p>Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.</p> | |
| Anbefalte tiltak avtrekk | |
| <p>Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.</p> | |

6.5 Lovlighet

| | |
|---|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
| <p>Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende: Det er benyttet tegninger datert 1982. Tegninger hentet fra planinnsyn.</p> <p>Kjøkkenet er flyttet og fra nåværende gang. Døråpning til badet er flyttet. Det er satt opp en vegg mellom entré og kjøkken. Åpning inn til stuen er flyttet. Vegg inn til soverom 2 er flyttet, Stuen er gjort større.</p> <p>Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.</p> | |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| <p>Det er innhentet ekspedisjons dokument datert: 9-5. 1898. Kilde planninsyn.</p> | |

| | |
|--|-----|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Takhøyder er målt til: Entré: 2,41 - 2,66 m. Gang: 2,37 m. Kjøkken: 2,52 m. Stue: 2,57 m. Soverom 1: 2,39 - 2,59 m. Soverom 2: 2,58 m. Bad: 2,32 m. | |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

6.6 Avløpsrør

| | |
|---|--------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Boligen har synlig avløpsrør i plast. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Ukjent omfang. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.7 Vannledninger

| Type anlegg | Rør i rør system |
|--|------------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. (ukjent alder og omfang) | Ja |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
| <p>Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet under oppvaskkummen på kjøkkenet.</p> <p>Fordelerskap er plassert på bad med stoppekran som fungerer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre skjulte anlegg.</p> <p>Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørens endepunkt.</p> | |

6.8 Elektrisk



| | |
|--|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Sikringskapet er montert i entré. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

TG-IU

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/deler av anlegget er av eldre dato. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Det er fremlagt samsvarserklæring for deler av anlegget. Se punkt rundet tiltak for ytterligere beskrivelse.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsikringsfor elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

| |
|--------------------------------|
| Plassering bereder |
| Kjøkkenbenk |
| Fundament |
| Kjøkkenskap med understøttelse |

| | |
|--|-------------|
| Årstall | |
| 2016 | |
| Størrelse | |
| 107 Liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |
| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-1 |

6.10 Ventilasjon

| | |
|---|----------------------|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu, klaffventiler på yttervegg og åpning av vinduer. | |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
| Mangelfull ventilasjon er påvist i ett eller flere rom i boligen, basert på dagens normale bruksbelastning. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Om mulig, bør vegg- eller vindusventiler installeres i alle oppholdsrom som mangler dette. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette. | |

6.11 Våtrom

Overflate

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er informert om at badet er oppgradert i 2016. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |

| | |
|--|---|
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Ja |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Ja |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

Oppsummering av overflater

TG-2

Dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone. Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn. Fare for at fukt trekker inn i treverket på sikt.
 Det registreres at enkelte flis er skadet / sprukket, riss / sprekker i flisfuger, sprekt/glippe i silikonfug, svertesopp i fug og silikonfug.
 Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under).
 Faglig dårlig utførelse av silikonfug.

Anbefalte tiltak overflater

Dørblad bør males i bunn for å hindre fuktighet å trekke inn i treverket.
 Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales jevnlig kontroll av overflater. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
 Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.

Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|--|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

Sanitærutstyr

| |
|--|
| Beskrivelse |
| Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri, veggmontert toalett, servantskap med hvit servant og blandebatteri, fordelerskap med stoppekran. Elektrisk styrt avtrekk. |

| | |
|--|----|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sistene til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? | Ja |

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen og rustdanneler i speilet. Toalettsetet sitter løst.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreinsåpning. Utskifting av servantskap og speil gjøres ved behov. Anbefaler å se på muligheten til å stramme toalettsetet.

Ventilasjon

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Elektrisk styrt avtrekk. | |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet mangler tilluft og ved dør og ventilasjonen blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

| | |
|---|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Hullet ble tatt i kjøkkenskapet. Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 28,8 %. Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

| | |
|--|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon. | |

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

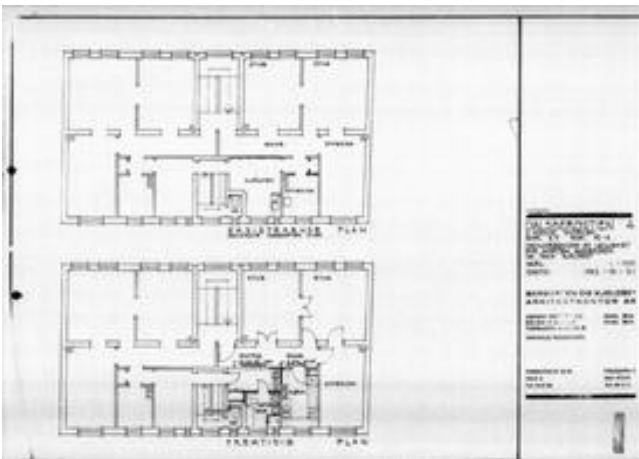
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje





Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Skjøelberg, Magnus Rørvik

9578-5999-4-1252530

2025-12-18 14:52:37



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. des. 2025

Oppdragsnummer
5-0508/25

Om eierskapet

| | |
|--|---|
| Gateadresse til salgsobjekt Dalsbergstien 4A, 0170 OSLO | Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen |
| Selgere Magnus Rørvik Skjølberg | |
| Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 10. juli 2011 | Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei |
| Selges eiendommen som et dødsbo? Nei | Har du kjennskap til eiendommen? Ja |
| Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja | |
| Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 80780459 Forsikret i: Gjensidige Forsikring | |

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble byttet i 2016. Rør/vann ble gjort av Frogner VVS. Membran av MJLB Krasny. Resten er egeninnsats / ufaglært.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran av MJLB Krasny.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FROGNER'BYGG'OG'EIENDOMSSERVICE AS pusset opp pipeløpet i 2016.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2024: Omfattende fornying av det elektriske anlegget i forbindelse med oppussing av hele leiligheten utført av SG ELEKTRIKER AS og Vital Elektro AS. Der foreligger det samsvarserklæringer. Siden elanlegget ikke ble totalt byttet ut foreligger det likevel ikke samsvarserklæring på alt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er satt in waterguard på kjøkkenet ved vask, bereder og oppvaskmaskin. Arbeidet ble utført av MONSEN VVS-SERVICE AS.

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

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er satt inn nye vinduer i leiligheten av Husvindu AS i 2020.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun det som står i takstrapporten

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er skjevt gulv på kjøkkenet

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Kun en gang på 15 år, rotter i 2023 via kjeller, Det ble umiddelbart sanert.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun takstrapp

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fellesutgiftene blir satt opp i januar for å holde tritt med prisutviklingen, men det er ikke avgjort hvor mye ennå. God økonomi i sameiet.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Som forventet litt musikklyd fra bar, vanligvis et par ganger i uken. Sier man i fra, så demper de. Er forøvrig veldig strenge husordensregler i sameiet hvis man ønsker å gå den veien. En av de andre seksjonseierne har uttrykt interesse for å kjøpe en av de fire bodene i baktrappen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0508/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Skjølberg, Magnus Rørvik

Dato

2025-12-18

Identifikasjon

 **bankID** Skjølberg, Magnus Rørvik

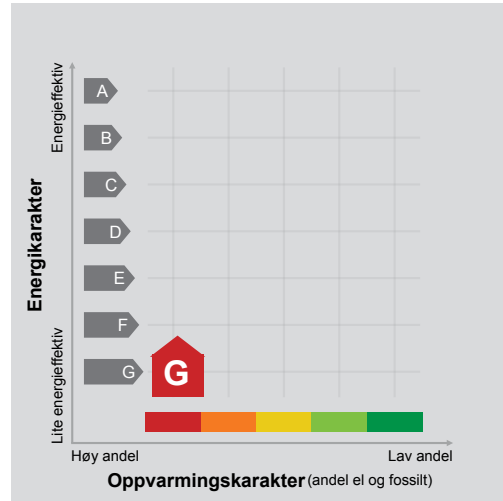


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse | Dalsbergstien 4A |
| Postnummer | 0170 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 217 |
| Bruksnummer | 82 |
| Seksjonsnummer | 3 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80529449 |
| Bruksenhetsnummer | H0201 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-236452 |
| Dato | 16.12.2025 |



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

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 innnetemperaturen

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**
- **Etterisolering av yttervegg**

- **Slå el.apparater helt av**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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.



Parken Eiendomsmegling AS
 Waldemar Thranes gate 6
 0171OSLO

Deres ref.: 5-0508/25
Vår ref.: 705-01-03/9416
Dato: 17.12.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Boligsameiet Dalsbergstien 4 A.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

| | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Sameie/borettslag: | Boligsameiet Dalsbergstien 4 A |
| Organisasjonsnummer: | 994791907 |
| Gårds- og bruksnummer: | 217 / 82 |
| Seksjons-/andelsnummer: | 03 |
| Adresse: | Dalsbergstien 4 A, 0170 OSLO |
| Eier/medeier: | Skjølberg, Magnus Rørvik |

FELLESKOSTNADER

| | |
|---|---------------------|
| Vedlikeholdsinnbetaling | 730.00 |
| Lån nr: 1636.28.02; Avdrag DNB IN Lån 1636.28.02087 - Brannsikring | 247.50 |
| Lån nr: 1636.28.02; Renter DNB IN Lån 1636.28.02087 - Brannsikring | 456.43 |
| Fibernet, lynet | 389.00 |
| Felleskostnader | 4 192.00 |
| Felleskostnader Månedlig: | kr. 6 014.93 |

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

| | |
|--|---------------------|
| Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024: | kr. 90 294,- |
| Andel formue pr. 31.12.2024: | kr. 21 708,- |

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

| | |
|------------------|---------------|
| Långiver: | Dnb Bank ASA |
| Lånenummer: | 1636.28.02087 |
| Rest lånebeløp: | 900 708.94 |
| Innfrielsesdato: | 01.12.2040 |
| Rente type: | 6.95% |

ANDEL AV FELLES LÅN

| | |
|-------------------|---------------------|
| Bank: | Dnb Bank ASA |
| Lånenummer: | 1636.28.02087 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rente type: | 6.95%, |
| Restsaldo: | kr 78 815.56 |
| Innfrielseslån: | 01.12.2040 |

PRAKTISK INFORMASJON

| | |
|-------------------|---|
| Forkjøpsrett: | Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. |
| Styregodkjenning: | Nei |
| Utleie: | Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. |
| Forsikring: | Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 80780459 |
| Dyrehold: | Dyrehold er tillatt |
| Parkering: | Sameiet disponerer ikke parkeringsplasser. |
| Internett/TV: | Sameiet har avtale med Lynet Internett om fibernett fellesavtale. |
| Sikringsordning: | Sameiet har ikke sikringsordning. |
| Nøkler: | Ta kontakt med styret |
| Skilt: | Ta kontakt med styret ved spørsmål om skiltbestilling. |
| Hjemmeside: | Sameiet har ikke egen hjemmeside |

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

| | |
|-----------------------------------|--|
| | |
| Salgsobjektet: | boligselskapets navn |
| | org.nummer |
| | seksjon/andel |
| | overtakelsesdato |
| | ev. medfølgende parkering/garasje |
| Kjøper (fakturamottaker)*: | navn |
| | fullt personnummer * |
| | postadresse |
| | epostadresse |
| | mobiltelefonnummer |
| Medeier: | navn |
| | fullt personnummer * |
| | postadresse |
| | epostadresse |
| | mobiltelefonnummer |
| | dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis |
| Selger (inkl. medeiere): | navn |
| | ny postadresse |
| | epostadresse |
| | |

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtagelse).

RESTANSER

| | |
|--|----------|
| Restanser felleskostnader pr. 17.12.2025: | kr. 0.00 |
|--|----------|

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

| | |
|--|--|
| Avklaring av forkjøpsrett per utlysning | Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024) |
| Avklaring av forkjøpsrett per utlysning | Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025) |
| Eierskiftegebyr per seksjon/andel | Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024) |
| Eierskiftegebyr per seksjon/andel | Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025) |
| Overdragelse av parkering/garasje per plass | Kr. 3 750, - inkl. mva (fra jan. 2024) |
| Overdragelse av parkering/garasje per plass | Kr. 3 875, - inkl. mva (fra jan. 2025) |

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Forretningsfører: | NORIAN Regnskap AS |
| Epost: | eierskifte@norian.no |
| Telefonnummer: | 22 91 14 86 |
| Styrets leder: | Magnus Rørvik Skjølberg |
| Epost: | Dalsbergstien4A@styremail.no |

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

| | |
|--------------------------------|--|
| 1. Eiendomsopplysninger | Bestilles og leveres via Infoland |
| 2. Forkjøpsrett | Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares |
| 3. Eierskiftemelding | Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper |
| 4. Styregodkjenning | Følges opp av forretningsfører og sendes megler |
| 5. Ny eierskiftemelding | Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer |
| 6. Eierskifte | Gjennomføres i forretningsførers system |
| 7. Felleskostnader | Ny eier mottar faktura (selger betaler innværende måned) |
| 8. Eierskiftegebyr | Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig |
| 9. Restansesjekk | Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret |
| 10. Oppgjør | Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes |

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med **forhånds- og parallelavklaring** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salg og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en **etterskuddsvis avklaring** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

BOLIGSAMEIET DALSBERGSTIEN 4 A
Innkalling / Årsrapport / Regnskap



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Boligsameiet Dalsbergstien 4 A

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 28.04.2025
Tidspunkt: 17.00
Sted: Digitalt (Microsoft Teams)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Sebastian Westlund v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Sebastian Westlund v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 0 for den gjennomførte styreperioden.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

| | | |
|-------------|-----------------------------|---------------|
| Styreleder | Gunnar Lindhjem Kristiansen | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Steffen Tronstad | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Simon Bartley | På valg: 2025 |

Kandidater til styreverv:

- Magnus Skjølberg stiller til valg i styret. «Jeg er 46 år, utdannet siviløkonom, jobber i Finansavisen/Hegnar Media Digital og har tidligere sittet i styret i to andre sameier. Jeg har godt forståelse for økonomi, regnskap og regler/vedtekter i sameier - og er klar for innsats! Jeg vil kjempe boligseksjonenes sak.»
- Simon Bartley trer ut av styret. Samboer Louise Lilje Bartley stiller i hans sted som styremedlem.

Det foreslås følgende kandidater:

Magnus Skjølberg stiller til valg som styremedlem for to år.
Louise Lilje Bartley stiller til valg som styremedlem for to år.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Husordensregler

Forslagsstiller: Magnus Skjølberg, seksjon nr. 3

Forslagsstillers saksfremstilling:

Ettersom sameiet mangler/ikke finner husordensreglene, forslås følgende nye husordensregler (vedlagt.)

Husordensreglene har fokus på gode vilkår og trivsel for boligseksjonene og er innenfor rammen av hva som er lovlig. Lovligheten av de foreslåtte husordensreglene er kvalitetssikret av advokatpartner Yana Beate Totland (hos PT Advokater DA, telefon +47 98 88 68 18), som er spesialist på eiendomsjus. Hun skriver følgende:

"Årsmøtet kan med vanlig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Av juridisk teori/lovkommentaren fremgår følgende angående hva som er lovlig å ha med i husordensreglene;

«Ordensregler kan gjelde både bruk av egen bruksenhet og av fellesareal. Det kan være regler om nattero, musikkøvelser, låsing av ytterdører, dyrehold, trappevask o.l. Det er selvsagt grenser for hvor inngripende reglene kan være, og dette kommer til uttrykk ved at loven taler om «vanlige» ordensregler. Uttrykksmåten er den samme som i husll. § 5-2 annet ledd og brl. § 5-11 fjerde ledd, og rettspraksis om disse bestemmelser kan gi veiledning.»

Etter min vurdering, synes jeg utkast til husordensregler i hovedsak ser ut til å være innenfor rammen av hva som kan anses som «vanlige ordensregler»."

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Godkjenne vedlagte husordensregler.

7.2. Balkong

Forslagsstiller: Magnus Skjølberg, seksjon nr: 3

Forslagsstillers saksfremstilling:

Balkonger mot bakgården er et godt tilbud til seksjonseierne da sameiet ikke disponerer noe hage eller annet. Balkonger kan også øke verdien av seksjonene betraktelig.

Jeg ønsker at styret utreder utbygging av balkonger i sameiet. I den forbindelse foreslås at styret henter inn tilbud fra tre ulike tilbydere/balkongentreprenører.

Det foreslås også at det er sameiet som betaler for balkongene, og i den forbindelse gis styret fullmakt til å ta opp et lån hvis utbygningsplanene godkjennes av neste årsmøte.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

- Styret innhenter tre tilbud om utbygging av balkonger
- Styret kartlegger hvilke seksjonseierne som ønsker balkong
- Sameiet betaler for utbyggingen
- Styret gis fullmakt til å ta opp lån og ordne finansiering for balkongene

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE/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.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

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 | _____ |

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024

Boligsameiet Dalsbergstien 4 A

org. nr. 994791907

Styret har følgende sammensetning:

| | |
|-------------|-----------------------------|
| Styreleder | Gunnar Lindhjem Kristiansen |
| Styremedlem | Steffen Tronstad |
| Styremedlem | Simon Bartley |

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer 217 / 82

Kontaktinformasjon

Epostadresse: gunnar@retail24.no

Postadresse: Boligsameiet Dalsbergstien 4 A
c/o ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Boligsameiet Dalsbergstien 4 A
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn: ECIT NORIAN AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 80780459

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

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

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Styret i Boligsameiet Dalsbergstien 4 A

**Boligsameiet Dalsbergstien 4 A
2024**

Årsregnskap for Boligsameiet Dalsbergstien 4 A

Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-----------------------------------|----------|------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Driftsinntekter | | 910 320 | 908 611 | 906 638 | 854 184 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | 1 | 910 320 | 908 611 | 906 638 | 854 184 |
| Lønn og personalkostnader | 2 | 0 | 5 716 | 5 716 | 0 |
| Renhold | | 44 476 | 51 005 | 52 800 | 46 900 |
| Kabel-TV/Bredbånd | | 51 898 | 38 148 | 42 600 | 50 700 |
| Kommunale avgifter | | 186 755 | 159 413 | 183 000 | 210 100 |
| Strøm og nettleie | | 11 599 | 12 251 | 12 000 | 11 400 |
| Andre driftskostnader | 3 | 18 572 | 10 292 | 7 600 | 19 400 |
| Reparasjon og vedlikehold | 3 | 635 948 | 177 647 | 62 500 | 60 000 |
| Eksterne tjenester | 3 | 110 996 | 62 104 | 58 200 | 60 900 |
| Serviceavtaler | 3 | 31 714 | 15 888 | 17 300 | 33 100 |
| Forsikringer | | 82 812 | 112 240 | 118 100 | 87 600 |
| Andre kostnader | 3 | 13 318 | 11 002 | 13 000 | 14 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | 1 188 087 | 655 706 | 572 816 | 594 600 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | -277 767 | 252 905 | 333 822 | 259 584 |
| DRIFTSRESULTAT: | | -277 767 | 252 905 | 333 822 | 259 584 |
| Finansinntekter | | 12 304 | 11 088 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 96 865 | 129 158 | 116 000 | 85 600 |
| SUM NETTO FINANSPOSTER | | -84 561 | -118 070 | -116 000 | -85 600 |
| ÅRSRESULTAT | | -362 328 | 134 836 | 217 822 | 173 984 |
| Resultat | | -362 328 | 134 836 | 217 822 | 173 984 |
| Overført til udekket tap | | -362 328 | 0 | 0 | 0 |
| Overført annen egenkapital | | 0 | 134 836 | 0 | 0 |
| SUM DISPONERT | | -362 328 | 134 836 | 0 | 0 |

Balanse

Boligsameiet Dalsbergstien 4 A

| | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|----------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Kundefordringer | | 7 723 | 40 523 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 231 222 | 286 362 |
| Sum fordringer | | 238 945 | 326 885 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 4 | 9 145 | 1 239 956 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 248 090 | 1 566 841 |
| SUM EIENDELER | | 248 090 | 1 566 841 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Annen opptjent egenkapital | | -789 707 | -427 379 |
| Udisponert resultat | | 0 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | | -789 707 | -427 379 |
| SUM EGENKAPITAL | 5 | -789 707 | -427 379 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 930 265 | 1 972 251 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 930 265 | 1 972 251 |
| Leverandørgjeld | | 101 487 | 5 868 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | -2 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 045 | 16 103 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 107 532 | 21 969 |
| SUM GJELD | | 1 037 797 | 1 994 220 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 248 090 | 1 566 841 |

OSLO,
Boligsameiet Dalsbergstien 4 A

Gunnar Lindhjem Kristiansen
Styrets leder

Simon James Bartley
Styremedlem

Steffen Tronstad
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

| Driftsinntekter | 2024 |
|--|----------------|
| Fakturerte felleskostnader | 574 956 |
| Fakturert renter og avdrag 1636.28.02087 | 195 036 |
| Fakturert Kabel-TV/Bredbånd | 40 260 |
| Fakturert vedlikehold | 100 068 |
| Sum driftsinntekter | 910 320 |

Note 2 Lønnskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------|----------|--------------|
| Lønn | 0 | 4 546 |
| Feriepenger | 0 | 464 |
| Arbeidsgiveravgift | 0 | 706 |
| Sum lønnskostnader | 0 | 5 716 |

Note 3 Diverse spesifikasjoner

| Andre driftskostnader | 2024 |
|---|---------------|
| Sesongarbeider på uteområder – Fjerning av snø og is, strøing 2023/2024 – Frogner Eiendom Oslo | 18 572 |
| Sum andre driftskostnader | 18 572 |

| Reparasjon og vedlikehold | 2024 |
|---|----------------|
| Rep. og vedlikehold bygning | 242 798 |
| Rehabilitering av fasade/vinduer – Frogner Eiendom Oslo | 383 844 |
| Brannvarsling og skallsikring annet – Aktivering av detektor – Branntek AS | 9 306 |
| Sum reparasjon og vedlikehold | 635 948 |

| | |
|--|----------------|
| Eksterne tjenester | 2024 |
| Honorar for juridisk bistand – Styrebistand 2020/2021 og rekvisita – Belowi Capital AS | 46 505 |
| Andre konsulenthonorarer | 8 676 |
| Forretningsførsel og regnskap | 49 972 |
| Ligningsoppgaver | 3 188 |
| Annen fremmed tjeneste | 2 655 |
| Sum eksterne tjenester | 110 996 |

| | |
|--|---------------|
| Serviceavtaler | 2024 |
| Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler – Serviceavtale mot skadedyr 2024-2025 – PELIAS Norsk Skadedyrkontroll AS | 9 650 |
| Branntek AS | 22 064 |
| Sum serviceavtaler | 31 714 |

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Andre kostnader | 2024 |
| Lisens og systemkostnader | 5 000 |
| Møtekostnader - årsmøte/styremøte | 5 000 |
| Bank- og kortgebyrer | 2 607 |
| Gebyrer ved purring | 245 |
| Tap på fordringer | 413 |
| MVA-kostnader fra inkassoselskap | 53 |
| Sum andre kostnader | 13 318 |

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| Note 4 Drift- og bundne midler | 2024 |
| Driftskonto | 9 145 |
| Skattetrekkkonto | 0 |
| Saldo per 31.12. | 9 145 |

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Note 5 Negativ egenkapital

| | Annen EK | Sum |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| Saldo 01.01. | -427 379 | -427 379 |
| Årsresultat | -362 328 | -362 328 |
| Saldo 31.12 | -789 707 | -789 707 |

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 Langsiktig gjeld

| | 2024 |
|-----------------------------|----------------|
| Lån 1636.28.02087 | |
| Opprinnelig lånesum | 2 200 000 |
| Nedbetalt i år | 1 041 986 |
| Restsaldo per 31.12. | 930 265 |

Låntype: Annuitet

Innfrielse: 2040

Renter: 7,45%

Boligsameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 930 265,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 709 042,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Til enhver tid gjeldende husordensregler for boligsameiet Dalsbergstien 4 A:

1. Formål

- **Husordensreglene skal:**
 - Sikre seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene i sameiet trivsel.
 - Regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.
 - Skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. Generelle bestemmelser

- **Generelt:**
 - Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
 - Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden eller eventuelle leietakere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen.
 - Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet

3. Ro og stillhet

- Seksjonene skal til enhver tid brukes på en måte som ikke forstyrrer eller sjenerer andre beboere. Støy utenfor egen seksjon skal holdes på et minimum døgnet rundt.
- **Nattero:**
 - Det skal være stillhet i sameiet mellom kl. 21.00 og 08.00 på hverdager og lørdager. Dette inkluderer bruk av musikkanlegg, TV, høyttalere, eller andre støyende apparater som kan forstyrre nattesøvnen til andre beboere. På søndager og offentlige høytidsdager skal det være stillhet hele døgnet.
 - Ved eventuelle nødvendige aktiviteter i denne tidsperioden, skal lydnivået holdes så lavt at det ikke er hørbart utenfor egen seksjon.
- **Selskap og sammenkomster:**
 - Selskaper, sammenkomster, eller andre aktiviteter som kan skape støy utenfor egen seksjon, er kun tillatt mellom kl. 10.00 og 22.00. Naboer over, under og ved siden av må varsles minst 48 timer i forveien.
 - Ved spesielle anledninger som bryllup eller store feiringer, skal styret konsulteres og tillatelse innhentes. Selv ved godkjent arrangement skal støy holdes på et lavt nivå, og nattero respekteres.
- **Bygge- og vedlikeholdsarbeid:**
 - Støyende arbeider som banking, hamring, boring, eller bruk av støyende verktøy er kun tillatt mellom kl. 09.00 og 20.00 på hverdager og lørdager. Støyende aktiviteter er forbudt på søndager og offentlige høytidsdager.

- Arbeid som forventes å vare i mer enn to dager, og som kan medføre støy, skal meldes til styret i forkant, og øvrige beboere skal varsles minst en uke i forveien. All inn og utflytting skal på forhånd meldes fra til styret.
- **Lyd fra utesteder:**
 - Lyd/musikk fra barer, restauranter, eller andre utesteder i sameiet skal ikke være hørbart i noen av seksjonene døgnet rundt, gitt at vinduene i naboseksjonene er lukket.
 - Hvis en seksjon har uteservering, må all kommunal godkjenning, avtaler og tillatelser oversendes styret for verifisering av at vilkårene følges. Et brudd på vilkårene fra kommunen vil ansees som et brudd på husordensreglene.
 - Tillatelsen til uteservering skal henge synlig på uteserveringen.
 - Uteserveringen må være tydelig avgrenset. Skilt og innhegninger må ikke hindre fri ferdsel.
 - Uteserveringer skal i følge kommunale forskrifter påse at det er minimum 2 meter mellom fortauskant og utestoler/ bord for sikker ferdsel for gående, barnevogner og rullestoler.
- **Bruk av musikk generelt:**
 - Det er ikke tillatt å spille musikk eller annen lyd med åpne dører eller vinduer.
 - All musikk og lyd fra høyttalere skal holdes innenfor seksjonen og ikke høres av naboer eller andre beboere.
- **Støy som bryter kommunale regler**
 - Brytes kommunale støyregler, er det også å anse som brudd på husordensreglene.

4. Faste installasjoner i bakgården

- Faste installasjoner i bakgården, som f.eks. ventilasjonsanlegg, kjøleanlegg eller andre tekniske innretninger, må ikke ha et lydnivå som er hørbart for andre seksjonseiere. Eventuelle klager på støy skal behandles umiddelbart, og nødvendige tiltak for å redusere støyen må iverksettes så snart som mulig.

5. Røyking

- Røyking og kasting av snusposer eller sigarettneiper er ikke tillatt i nærheten av inngangspartiet eller områder hvor røyk kan trenge inn i seksjonene. Røyking skal skje på en måte som ikke forstyrrer eller sjenerer andre beboere.
- Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer innendørs.
- Det er ikke tillat å røyke i bakgården.

6. Parkering av sykler

- Sykler skal parkeres i sykkelstativ eller på anviste plasser i bakgården.

- Det er ikke lov å parkere sykler som helt eller delvis blokkerer adgang til inngangsdøren eller porten mot bakgården.

7. Plassering av skilt og reklame

- Det er ikke lov å plassere skilt eller annet i nærheten av inngangsdøren eller ved porten mot bakgården.
- Skilt og reklamebukker må plasseres slik at de ikke hindrer fotgjengertrafikken eller skaper farlige situasjoner, spesielt for personer med nedsatt syn eller mobilitet.
- Skilt skal plasseres innenfor godkjent uteserverings avgrensede område og ikke på offentlige gangveier, fortau eller områder ment for allmenn ferdsel.

8. Sjøppel/ kildesortering

- Vanlig husholdningsavfall skal sorteres og legges i lukkede poser med riktig farge og plasseres i søppelcontainer merket Restavfall.
- Det er ikke tillatt å bruke ikke transparente søppelsekker til restavfallet.
- Papp- og papiravfall skal kun plasseres i container merket Papir.
- Renholdsarbeiderne tar kun med seg avfall som er lagt i containerne.
- Brannfarlig avfall og søppel som renholdsetaten ikke tar med er det seksjonseier/beboer/leietakers ansvar å sørge for bort kjøring av.

9. Fellesarealer

- Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha gjenstander eller søppelposer stående utenfor dører eller i baktrapp som vil være til hinder for rengjøring eller ferdsel. Barnevogner er kun tillatt så lenge de ikke er til hinder for rømningsveier. Husk at oppganger/ inngangsområde også er rømningsvei! Barnevogner etc. kan evt. plasseres i leskur i bakgården.
- All montering av utstyr som berører husenes fasader, som markiser, persiener, flaggstenger, blomsterkasser, skillevegger, parabolantennener, antenner, utelamper o.l. skal på forhånd godkjennes av styret.
- Port og dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst etter bruk.

10. Skilting/nøkler

- Navneskilt på postkasser skal være uniforme og bekostes av beboer.
- Seksjonseier plikter å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert og senest 3 uker etter endring.

- Tapt systemnøkkel kan bestilles fra Styret i sameiet. Utgiftene belastes den aktuelle seksjonseier.

11. Ansvar og sanksjoner

- Brudd på husordensreglene vil bli ansett som alvorlig og kan medføre sanksjoner, inkludert advarsler, eller i grove tilfeller ekskludering fra sameiet. 15 varsler/klager eller mer innenfor en periode på 12 måneder vil uansett bli ansett som grunn til ekskludering.
- Alle beboere er ansvarlige for å påse at deres besøkende også overholder disse reglene
- Pålegg fra styret skal utføres så snart som mulig, senest innen 14 dager.

Protokoll for ordinært årsmøte 2025 i Boligsameiet Dalsbergstien 4 A org.nr. 994791907

Møtedato: mandag, 28. april 2025
Møtetidspunkt: Klokken 17.00
Møtested: Digitalt
Tilstede fra forretningsfører: Sebastian Westlund

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Sebastian Westlund v/ECIT Norian foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Sebastian Westlund v/ECIT Norian foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Louise Lilja Bartley foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

4 seksjonseiere, hvor to fra samme seksjon.

0 fullmakter

Totalt 3 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. Styrets årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2025

Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 0,- for den gjennomførte styreperioden.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

| | | |
|-------------|-----------------------------|---------------|
| Styreleder | Gunnar Lindhjem Kristiansen | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Steffen Tronstad | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Simon Bartley | På valg: 2025 |

Valg:

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Magnus Skjølberg.
Magnus Skjølberg ble valgt til styremedlem for to år, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

| | | |
|--------------|-----------------------------|---------------|
| Styreleder | Gunnar Lindhjem Kristiansen | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Steffen Tronstad | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Magnus Skjølberg | På valg: 2027 |

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1 Husordensregler

Forslagsstiller: Magnus Skjølberg, seksjon nr. 3

Forslagsstillers saksfremstilling:

Ettersom sameiet mangler/ikke finner husordensreglene, forslås følgende nye husordensregler (vedlagt.)

Husordensreglene har fokus på gode vilkår og trivsel for boligseksjonene og er innenfor rammen av hva som er lovlig. Lovligheten av de foreslåtte husordensreglene er kvalitetssikret av advokatpartner Yana Beate Totland (hos PT Advokater DA, telefon +47 98 88 68 18), som er spesialist på eiendomsjus. Hun skriver følgende:

"Årsmøtet kan med vanlig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Av juridisk teori/lovkommentaren fremgår følgende angående hva som er lovlig å ha med i husordensreglene;

«Ordensregler kan gjelde både bruk av egen bruksenhet og av fellesareal. Det kan være regler om nattero, musikkøvelser, låsing av ytterdører, dyrehold, trappevask o.l. Det er selvsagt grenser for hvor inngripende reglene kan være, og dette kommer til uttrykk ved at loven taler om «vanlige» ordensregler. Uttrykksmåten er den samme som i husll. § 5-2 annet ledd og brl. § 5-11 fjerde ledd, og rettspraksis om disse bestemmelser kan gi veiledning.»

Etter min vurdering, synes jeg utkast til husordensregler i hovedsak ser ut til å være innenfor rammen av hva som kan anses som «vanlige ordensregler»."

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Godkjenne vedlagte husordensregler.

Vedtak: Godkjent - enstemmig

7.2 Balkong

Forslagsstiller: Magnus Skjølberg, seksjon nr: 3

Forslagsstillers saksfremstilling:

Balkonger mot bakgården er et godt tilbud til seksjonseierne da sameiet ikke disponerer noe hage eller annet. Balkonger kan også øke verdien av seksjonene betraktelig.

Jeg ønsker at styret utreder utbygging av balkonger i sameiet. I den forbindelse forslås at styret henter inn tilbud fra tre ulike tilbydere/balkongentreprenører.

Det foreslås også at det er sameiet som betaler for balkongene, og i den forbindelse gis styret fullmakt til å ta opp et lån hvis utbygningsplanene godkjennes av neste årsmøte.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

- Styret innhenter tre tilbud om utbygging av balkonger.
- Styret kartlegger hvilke seksjonseierne som ønsker balkong.
- ~~Sameiet betaler for utbyggingen.~~
- ~~Styret gis fullmakt til å ta opp lån og ordne finansiering for balkongene.~~

Vedtak: Godkjent – enstemmig

I samråd med forsamlingen trakk forslagstiller de to nederste punktene under forslag til vedtak. Det ble diskutert at forsamlingen virket enig om at de som får balkong, betaler for balkong. Vedtaket ble dermed innskrenket. Styret ble enig om at de vil komme tilbake til punktet om finansiering.

Møtet ble avsluttet klokken 17.27. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Protokollvitne:

Navn: Sebastian Westlund

Navn: Louise Lilja Bartley

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI 319 142 (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-04-30 09:26:49 UTC+00:00

Sebastian Westlund

 bankID

NO BankID - 8b488c37-0a87-4006-bb31-5eef4db32bc

2025-04-30 11:00:40 UTC+00:00

Louise Lilja



SE BankID - 66eb209c-a036-4d2f-bc4d-7718e3c3c77b

Document ID: 904d7b3c-b731-4c5d-933a-235c04cd2368

**Boligsameiet Dalsbergstien 4 A
2024**

Årsregnskap for Boligsameiet Dalsbergstien 4 A

Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-------------------------------|----------|------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Driftsinntekter | | 910 320 | 908 611 | 906 638 | 854 184 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | 1 | 910 320 | 908 611 | 906 638 | 854 184 |
| Lønn og personalkostnader | 2 | 0 | 5 716 | 5 716 | 0 |
| Renhold | | 44 476 | 51 005 | 52 800 | 46 900 |
| Kabel-TV/Bredbånd | | 51 898 | 38 148 | 42 600 | 50 700 |
| Kommunale avgifter | | 186 755 | 159 413 | 183 000 | 210 100 |
| Strøm og nettleie | | 11 599 | 12 251 | 12 000 | 11 400 |
| Andre driftskostnader | 3 | 18 572 | 10 292 | 7 600 | 19 400 |
| Reparasjon og vedlikehold | 3 | 635 948 | 177 647 | 62 500 | 60 000 |
| Eksterne tjenester | 3 | 110 996 | 62 104 | 58 200 | 60 900 |
| Serviceavtaler | 3 | 31 714 | 15 888 | 17 300 | 33 100 |
| Forsikringer | | 82 812 | 112 240 | 118 100 | 87 600 |
| Andre kostnader | 3 | 13 318 | 11 002 | 13 000 | 14 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | 1 188 087 | 655 706 | 572 816 | 594 600 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | -277 767 | 252 905 | 333 822 | 259 584 |
| DRIFTSRESULTAT: | | -277 767 | 252 905 | 333 822 | 259 584 |
| Finansinntekter | | 12 304 | 11 088 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 96 865 | 129 158 | 116 000 | 85 600 |
| SUM NETTO FINANSPOSTER | | -84 561 | -118 070 | -116 000 | -85 600 |
| ÅRSRESULTAT | | -362 328 | 134 836 | 217 822 | 173 984 |
| Resultat | | -362 328 | 134 836 | 217 822 | 173 984 |
| Overført til udekket tap | | -362 328 | 0 | 0 | 0 |
| Overført annen egenkapital | | 0 | 134 836 | 0 | 0 |
| SUM DISPONERT | | -362 328 | 134 836 | 0 | 0 |

Balanse

Boligsameiet Dalsbergstien 4 A

| | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|----------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Kundefordringer | | 7 723 | 40 523 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 231 222 | 286 362 |
| Sum fordringer | | 238 945 | 326 885 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 4 | 9 145 | 1 239 956 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 248 090 | 1 566 841 |
| SUM EIENDELER | | 248 090 | 1 566 841 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Annen opptjent egenkapital | | -789 707 | -427 379 |
| Udisponert resultat | | 0 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | | -789 707 | -427 379 |
| SUM EGENKAPITAL | 5 | -789 707 | -427 379 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 930 265 | 1 972 251 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 930 265 | 1 972 251 |
| Leverandørgjeld | | 101 487 | 5 868 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | -2 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 045 | 16 103 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 107 532 | 21 969 |
| SUM GJELD | | 1 037 797 | 1 994 220 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 248 090 | 1 566 841 |

OSLO,
Boligsameiet Dalsbergstien 4 A

Gunnar Lindhjem Kristiansen
Styrets leder

Simon James Bartley
Styremedlem

Steffen Tronstad
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

| Driftsinntekter | 2024 |
|--|----------------|
| Fakturerte felleskostnader | 574 956 |
| Fakturert renter og avdrag 1636.28.02087 | 195 036 |
| Fakturert Kabel-TV/Bredbånd | 40 260 |
| Fakturert vedlikehold | 100 068 |
| Sum driftsinntekter | 910 320 |

Note 2 Lønnskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------|----------|--------------|
| Lønn | 0 | 4 546 |
| Feriepenger | 0 | 464 |
| Arbeidsgiveravgift | 0 | 706 |
| Sum lønnskostnader | 0 | 5 716 |

Note 3 Diverse spesifikasjoner

| Andre driftskostnader | 2024 |
|---|---------------|
| Sesongarbeider på uteområder – Fjerning av snø og is, strøing 2023/2024 – Frogner Eiendom Oslo | 18 572 |
| Sum andre driftskostnader | 18 572 |

| Reparasjon og vedlikehold | 2024 |
|---|----------------|
| Rep. og vedlikehold bygning | 242 798 |
| Rehabilitering av fasade/vinduer – Frogner Eiendom Oslo | 383 844 |
| Brannvarsling og skallsikring annet – Aktivering av detektor – Branntek AS | 9 306 |
| Sum reparasjon og vedlikehold | 635 948 |

| | |
|--|----------------|
| Eksterne tjenester | 2024 |
| Honorar for juridisk bistand – Styrebistand 2020/2021 og rekvisita – Belowi Capital AS | 46 505 |
| Andre konsulenthonorarer | 8 676 |
| Forretningsførsel og regnskap | 49 972 |
| Ligningsoppgaver | 3 188 |
| Annen fremmed tjeneste | 2 655 |
| Sum eksterne tjenester | 110 996 |

| | |
|--|---------------|
| Serviceavtaler | 2024 |
| Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler – Serviceavtale mot skadedyr 2024-2025 – PELIAS Norsk Skadedyrkontroll AS | 9 650 |
| Branntek AS | 22 064 |
| Sum serviceavtaler | 31 714 |

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Andre kostnader | 2024 |
| Lisens og systemkostnader | 5 000 |
| Møtekostnader - årsmøte/styremøte | 5 000 |
| Bank- og kortgebyrer | 2 607 |
| Gebyrer ved purring | 245 |
| Tap på fordringer | 413 |
| MVA-kostnader fra inkassoselskap | 53 |
| Sum andre kostnader | 13 318 |

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| Note 4 Drift- og bundne midler | 2024 |
| Driftskonto | 9 145 |
| Skattetrekkkonto | 0 |
| Saldo per 31.12. | 9 145 |

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Note 5 Negativ egenkapital

| | Annen EK | Sum |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| Saldo 01.01. | -427 379 | -427 379 |
| Årsresultat | -362 328 | -362 328 |
| Saldo 31.12 | -789 707 | -789 707 |

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 Langsiktig gjeld

| | 2024 |
|-----------------------------|----------------|
| Lån 1636.28.02087 | |
| Opprinnelig lånesum | 2 200 000 |
| Nedbetalt i år | 1 041 986 |
| Restsaldo per 31.12. | 930 265 |

Låntype: Annuitet

Innfrielse: 2040

Renter: 7,45%

Boligsameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 930 265,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 709 042,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.



VEDLIKEHOLDSPLAN DALSBERGSTIEN 4A



BAKGRUNN

Sameiet Dalsbergstien 4A fikk i desember 2019 utført en brannteknisk tilstandsrapport fra Ullerud AS. Denne rapporten viste en tiltaksliste med punkter som måtte utbedres for at sameiet skulle innfri Brannvesenets krav til å være i forskriftsmessig stand. Etter en priskonkurranse ble oppdraget tildelt Brannsikring AS. Arbeidene ble (også de med lengre tidsfrister) i sin helhet utført i første halvår 2021, og BRE utførte etterkontroll og avsluttet saken 17.08.2021. I etterkant av dette har vi befart gården for å vurdere behovet for vedlikeholdsarbeider i et 10-års perspektiv.

BEHOV FOR VIDERE ARBEIDER

Vi har ikke vurdert kostnader ved utskifting vinduer i næringslokalene. Vi har heller ikke vurdert selve taket, takterrasser og takvinduer da levetidsbetraktninger gjør at behovet for rehabilitering skjer etter 2032. Dette er også eiers ansvar.

Trollåsveien 4, 1414 Trollåsen
Org nr 994 486 705 mva
www.bygghuset.no

side 1

Skaper varige verdier

Rehabilitering av murfasader

Fasadene mot gate og bakgård er i teglstein med puss og maling. Det er mest ornamenter og trekninger på fasade mot gate. Dagens maling virker tilstrekkelig diffusjonsåpen («pustende») da det er få steder det er sprekkdannelser i malingslaget.

Basert på befaring og konsultasjon med entreprenører mener vi at murfasaden er i forholdsvis god stand. Vi vurderer det slik at det er behov for å vaske fasadene, utføre mindre pussarbeider og male fasadene på nytt. Det kan være at en oppdager løse felter med murpuss når en ser fasadene på nært hold. Sett fra bakken framstår gesims, trekninger med mer hele og med lite sprekkdannelser.

Maling av fasade

Eksisterende maling må mekanisk eller kjemisk fjernes før ny overflatebehandling med diffusjonsåpen maling. Alle eksisterende vinduer males 2 strøk.



Fasade mot Dalsbergstien

Det er i budsjettet medberegnet noe reparasjon / utskiftning av puss på både frontside og bakfasade i bygården. Vi har sammen med entreprenør vurdert at dette er en tilstrekkelig løsning som forlenger levetiden med 10-15 år.



Fasade mot bakgård

Opsjoner

Ved utarbeidelse av en tilbudsforespørsel vil det være naturlig å innhente opsjonspriser på arbeider som kan være aktuelt utenom hovedprosjektet.

Dette kan være utskifting av vindu på beboers regning.

Komplett utskifting av vindu til boligene inkludert alle innvendige og utvendige arbeider er vurdert til kr 27 500,- eks mva. pr vindu. Det er lagt til grunn en type vindu med antikvarisk utforming og detaljer som er i henhold til Byantikvarens anbefalinger.

REHABILITERING AV TAK

Taket ble bygget om i 2005 forbindelse med bygging av loftsleiligheter. Forventet levetid for tak er 30-40 år, dermed er det ikke grunn til å budsjettere med store påkostninger i et 10 års perspektiv. Det er registrert lekkasje rundt et takvindu, dette ansees å være en enkel utbedring og er beboers ansvar å utbedre. Taket fremsto i god stand ved befaring via loftsleilighet.

REHABILITERING AV KJELLER

Himling kjeller er bygget som brannskille med 2 lag 13mm gips som er sparklet i plateskjøter. Rørgjennomføringer er branntettet.

Kjeller virker være godt ventilert og det er ikke nødvendig med oppgraderinger med bakgrunn

i dagens brannforskriftskrav. Behovet for vedlikehold er begrenset men har lagt inn en oppgradering i budsjettet ved å male betonggulvet, da det forenkler rengjøring.



Arbeider utført i 2021-kjeller. Brannskille etablert i himling

REHABILITERING AV TRAPPEROM-HOVEDTRAPP

Trapperommet og selve trappen bærer preg av slitasje. Vi har i budsjett lagt til grunn vasking og maling av og maling av vegger, dører og tak. Eksisterende vinduer beholdes og males.



Hovedtrapp-dør inn til bolig

REHABILITERING AV TRAPPEROM - BAKTRAPP

Trapperommet og selve trappen bærer preg av slitasje. Vi har i budsjett lagt til grunn vasking utskifting og maling av trapp, vegger og tak. Eksisterende vinduer beholdes og males innvendig. Dører til leiligheter og boder er oppgradert i 2021.



Baktrapp i 1. etasje

REHABILITERING AV BAKGÅRD- DRENERING

Vi vurderer at det ikke er behov for påkostninger her da kjeller virker tørr og at det dermed er god drenering. Det er også etablert ventilasjonsanlegg i arealene. Vi har ikke vurdert dette ut fra et ønske om å gjøre bakgården mer representativ.

OVERORDNET BUDSJETT VEDLIKEHOLD PERIODEN 2022-2032

| AKTIVITET | KOSTNAD PR ÅR | | | | | | | | | | |
|--|---------------|------|------|------|------------------|------|----------------|------|------|------|--|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | |
| RIGG OG DRIFT, stillas brakker, avfall mv. | | | | | 700 000 | | | | | | |
| REHABILITERING AV BEGGE FASADER - MOT GATE OG I BAKGÅRD | | | | | | | | | | | |
| Reparasjon av skadet tegl / kalkpuss | | | | | 105 000 | | | | | | |
| vask og maling mot bakgård | | | | | 240 000 | | | | | | |
| vask og maling fasade mot gate | | | | | 425 000 | | | | | | |
| MALE ALLE VINDUER 2 strøk | | | | | 192 000 | | | | | | |
| PORTROM: rehab av pussoverflater, maling av vegger | | | | | 60 000 | | 60 000 | | | | |
| REHABILITERING AV KJELLER-maling gulv | | | | | | | 50 000 | | | | |
| REHABILITERING AV TRAPPEROM-HOVEDTRAPP | | | | | | | 120 000 | | | | |
| REHABILITERING AV TRAPPEROM-BITRAPP | | | | | | | 96 000 | | | | |
| REHABILITERING - SKIFTE RENNER OG NEDLØP SAMTIDIG MED FASADEREHABILITERING | | | | | 130 000 | | | | | | |
| SUM EKS MVA | | | | | 1 852 000 | | 326 000 | | | | |
| 25% mva | | | | | 463 000 | | 81 500 | | | | |
| SUM INKL MVA | | | | | 2 315 000 | | 407 500 | | | | |

Dette er et overordnet budsjett basert på tidligere entrepriser vi har gjennomført for andre borettslag og sameier, og må derfor leses og forstås som det. Det er lagt inn sikkerhetsmargin på 15-20%. Alle beløpene er i dagens kroneverdi, det er altså ikke stipulert inn en lønns- og prisstigning fram til eksempelvis 2026 og 2028.

Vi foreslår at sameiet legger opp til en finansiering i henhold til planen. Hvis det er behov for å skyve for eksempel fasadearbeidene noe ut i tid (2028) med bakgrunn i økonomi, foreslår vi at det foretas en faglig vurdering i god tid før dette besluttes. Slik vi vurderer det nå er fasaden i god skikk og bør kunne stå som den er fram til 2026, men anbefaler en ny vurdering i 2024 for å se om en bør iverksette tiltak tidligere.

For å kunne finne ut hva de enkelte arbeider faktisk koster må en gjennomføre en komplett anbudsrunde på det tidspunkt det er aktuelt å utføre arbeidene. Dette kan vi bistå dere i ved å gjennomføre tilbudsforespørsel, evaluering av tilbud og kontrahering av entreprenør.

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET DALSBERGSTIEN 4 A (org.nr. 994791907)

Vedtatt på årsmøte 01.09.2020
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Boligsameiet Dalsbergstien 4 A.

1-2 Organisering

- (1) Sameiet består av 11 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 217, bnr. 82 i Oslo kommune.
- (2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.
- (3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.
- (4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
 - (2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
 - (3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.
- Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
- b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(5) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5) Utleie av egen seksjon minker ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker og innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(6) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(7) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(8) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(10) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(11) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(12) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4-2 Pålegg om vedlikehold

(1) Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at seksjonseieren pålegges å utføre vedlikeholdet.

(2) Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommendes regning.

4-3 Seksjonseiers erstatningsansvar

(1) En seksjonseier som ikke oppfylder sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

4-4 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som tak, bygninger, felles anlegg og utstyr, fellesarealer og utearealer.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(3) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(4) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

4-5 Sameiets erstatningsansvar

Et sameie som ikke oppfylder sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-6 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. vedtektenes punkt 9-9 (2) og eierseksjonsloven § 49.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

4-7 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

- (1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.
- (2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.
- (3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.
- (2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.
- (3) Vedlikehold av de fasadeområdene som eies i fellesskap tilligger samtlige seksjonseiere, med utgiftfordeling etter sameiebrøken.
- (4) Som felleskostnader anses blant annet:
 - a) eiendomsforsikring,
 - b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
 - c) lys/oppvarming av fellesarealer,
 - d) forretningsførsel,
 - e) trappevask.

Disse kostnadene skal deles etter sameiebrøken, uten beregning av nytteverdi for bruksenhetene.

- (5) Følgende utgifter skal imidlertid kun dekkes av de sameierne dette gjelder:
 - a) utgifter i forbindelse med inngangsdørene, herunder låser,
 - b) utgifter i forbindelse med vinduene i de forskjellige bruksenhetene,
 - c) driftsutgifter, herunder strøm og oppvarming, av hovedtrappen og kjøkkentrappen og bodområdene dekkes etter sameiebrøken kun av boligseksjonene, men driftsutgifter som gjelder kjellertrappen og det fellesområdet i 1. etg. som har med tilgangen til kjellerområdet å gjøre, eller for området der hovedsikringsskapet er. Utgifter vedrørende disse områdene dekkes etter sameiebrøken, uten at det tas hensyn til nytte.
 - d) Dersom det i en av bruksenhetene er en virksomhet som innebærer større felles forsikring av eiendommen, da skal tillegget betales av eieren av denne bruksenheten, som en del av denne bruksenhetens andel av felleskostnadene.

(6) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

5-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlattelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

6-2 Pålegg om salg

(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6-3 Fravikelse

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to andre styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrudd vervet.

7-5 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-6 Inhabilitet

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

7-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

8-1 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

8-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om møtet og frist for innmelding av saker

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9-4 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

9-5 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-6 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-7 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjsjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

(3) Avgjørelser vedrørende hovedtrappen treffes kun av sameiere med boligseksjoner. Det samme gjelder avgjørelser vedrørende kjøkkentrappen og bodområdene, men ikke avgjørelser som gjelder kjellertrappen, eller for det fellesområdet i 1. etasje som har med tilgangen til kjellerområdet å gjøre, eller for området det hovedsikringsskapet er.

(4) Avgjørelser vedrørende vedlikehold av tilleggsareal treffes utelukkende av eieren av den seksjonen det respektive tilleggsarealet ligger under, med mindre avgjørelsen etter en fornuftig vurdering også kan sies å angå de øvrige sameierne.

9-10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

9-13 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Til enhver tid gjeldende husordensregler for boligsameiet Dalsbergstien 4 A:

1. Formål

- **Husordensreglene skal:**
 - Sikre seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene i sameiet trivsel.
 - Regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.
 - Skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. Generelle bestemmelser

- **Generelt:**
 - Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
 - Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden eller eventuelle leietakere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen.
 - Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet

3. Ro og stillhet

- Seksjonene skal til enhver tid brukes på en måte som ikke forstyrrer eller sjenerer andre beboere. Støy utenfor egen seksjon skal holdes på et minimum døgnet rundt.
- **Nattero:**
 - Det skal være stillhet i sameiet mellom kl. 21.00 og 08.00 på hverdager og lørdager. Dette inkluderer bruk av musikkanlegg, TV, høyttalere, eller andre støyende apparater som kan forstyrre nattesøvn til andre beboere. På søndager og offentlige høytidsdager skal det være stillhet hele døgnet.
 - Ved eventuelle nødvendige aktiviteter i denne tidsperioden, skal lydnivået holdes så lavt at det ikke er hørbart utenfor egen seksjon.
- **Selskap og sammenkomster:**
 - Selskaper, sammenkomster, eller andre aktiviteter som kan skape støy utenfor egen seksjon, er kun tillatt mellom kl. 10.00 og 22.00. Naboer over, under og ved siden av må varsles minst 48 timer i forveien.
 - Ved spesielle anledninger som bryllup eller store feiringer, skal styret konsulteres og tillatelse innhentes. Selv ved godkjent arrangement skal støy holdes på et lavt nivå, og nattero respekteres.
- **Bygge- og vedlikeholdsarbeid:**
 - Støyende arbeider som banking, hamring, boring, eller bruk av støyende verktøy er kun tillatt mellom kl. 09.00 og 20.00 på hverdager og lørdager. Støyende aktiviteter er forbudt på søndager og offentlige høytidsdager.

- Arbeid som forventes å vare i mer enn to dager, og som kan medføre støy, skal meldes til styret i forkant, og øvrige beboere skal varsles minst en uke i forveien. All inn og utflytting skal på forhånd meldes fra til styret.
- **Lyd fra utesteder:**
 - Lyd/musikk fra barer, restauranter, eller andre utesteder i sameiet skal ikke være hørbart i noen av seksjonene døgnet rundt, gitt at vinduene i naboseksjonene er lukket.
 - Hvis en seksjon har uteservering, må all kommunal godkjenning, avtaler og tillatelser oversendes styret for verifisering av at vilkårene følges. Et brudd på vilkårene fra kommunen vil ansees som et brudd på husordensreglene.
 - Tillatelsen til uteservering skal henge synlig på uteserveringen.
 - Uteserveringen må være tydelig avgrenset. Skilt og innhegninger må ikke hindre fri ferdsel.
 - Uteserveringer skal i følge kommunale forskrifter påse at det er minimum 2 meter mellom fortauskant og utestoler/ bord for sikker ferdsel for gående, barnevogner og rullestoler.
- **Bruk av musikk generelt:**
 - Det er ikke tillatt å spille musikk eller annen lyd med åpne dører eller vinduer.
 - All musikk og lyd fra høyttalere skal holdes innenfor seksjonen og ikke høres av naboer eller andre beboere.
- **Støy som bryter kommunale regler**
 - Brytes kommunale støyregler, er det også å anse som brudd på husordensreglene.

4. Faste installasjoner i bakgården

- Faste installasjoner i bakgården, som f.eks. ventilasjonsanlegg, kjøleanlegg eller andre tekniske innretninger, må ikke ha et lydnivå som er hørbart for andre seksjonseiere. Eventuelle klager på støy skal behandles umiddelbart, og nødvendige tiltak for å redusere støyen må iverksettes så snart som mulig.

5. Røyking

- Røyking og kasting av snusposer eller sigarettneiper er ikke tillatt i nærheten av inngangspartiet eller områder hvor røyk kan trenge inn i seksjonene. Røyking skal skje på en måte som ikke forstyrrer eller sjenerer andre beboere.
- Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer innendørs.
- Det er ikke tillat å røyke i bakgården.

6. Parkering av sykler

- Sykler skal parkeres i sykkelstativ eller på anviste plasser i bakgården.

- Det er ikke lov å parkere sykler som helt eller delvis blokkerer adgang til inngangsdøren eller porten mot bakgården.

7. Plassering av skilt og reklame

- Det er ikke lov å plassere skilt eller annet i nærheten av inngangsdøren eller ved porten mot bakgården.
- Skilt og reklamebukker må plasseres slik at de ikke hindrer fotgjengertrafikken eller skaper farlige situasjoner, spesielt for personer med nedsatt syn eller mobilitet.
- Skilt skal plasseres innenfor godkjent uteserverings avgrensede område og ikke på offentlige gangveier, fortau eller områder ment for allmenn ferdsel.

8. Sjøppel/ kildesortering

- Vanlig husholdningsavfall skal sorteres og legges i lukkede poser med riktig farge og plasseres i søppelcontainer merket Restavfall.
- Det er ikke tillatt å bruke ikke transparente søppelsekker til restavfallet.
- Papp- og papiravfall skal kun plasseres i container merket Papir.
- Renholdsarbeiderne tar kun med seg avfall som er lagt i containerne.
- Brannfarlig avfall og søppel som renholdsetaten ikke tar med er det seksjonseier/beboer/leietakers ansvar å sørge for bort kjøring av.

9. Fellesarealer

- Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha gjenstander eller søppelposer stående utenfor dører eller i baktrapp som vil være til hinder for rengjøring eller ferdsel. Barnevogner er kun tillatt så lenge de ikke er til hinder for rømningsveier. Husk at oppganger/ inngangsområde også er rømningsvei! Barnevogner etc. kan evt. plasseres i leskur i bakgården.
- All montering av utstyr som berører husenes fasader, som markiser, persiener, flaggstenger, blomsterkasser, skillevegger, parabolantennener, antenner, utelamper o.l. skal på forhånd godkjennes av styret.
- Port og dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst etter bruk.

10. Skilting/nøkler

- Navneskilt på postkasser skal være uniforme og bekostes av beboer.
- Seksjonseier plikter å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert og senest 3 uker etter endring.

- Tapt systemnøkkel kan bestilles fra Styret i sameiet. Utgiftene belastes den aktuelle seksjonseier.

11. Ansvar og sanksjoner

- Brudd på husordensreglene vil bli ansett som alvorlig og kan medføre sanksjoner, inkludert advarsler, eller i grove tilfeller ekskludering fra sameiet. 15 varsler/klager eller mer innenfor en periode på 12 måneder vil uansett bli ansett som grunn til ekskludering.
- Alle beboere er ansvarlige for å påse at deres besøkende også overholder disse reglene
- Pålegg fra styret skal utføres så snart som mulig, senest innen 14 dager.



Oslo kommune



A/S Dalsbergstien 4 v/M. Madsstuen
v/M. Madsstuen
Dronningen

0287 OSLO

Larsen, Kenneth
Kela A.S
Sagene Trevare
Sarpsborgg. 1

0468 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
960074086

Journr.
97/37526

Deres ref.

Vår saksbeh.
Leif Oskar Solheim

Dato
25. juni 1997

Arbeidssted : 217/0508 Dalsbergstien 4c
Byggherre : A/S Dalsbergstien 4 v/M. Madsstuen, Dronningen,
0287 OSLO
Arbeidets art: INNREDN. BAD 3.ETG (EN LEIL.)

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 22.01.97.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattestøres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Birgitte Solberg
Overingeniør

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

1.
ANMELDELSE.

Tegning

N.D.



Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad 4. etasje

på matr.-nr. 4 Dalsbergstien

Innlevert 14. desember 1938

Attestert

22-2-39

Overreendes Oslo helseråd.

Oslo, den 15-12-1938

B. Sielland

GM/TB

Ad: 4. Dalsbergstien.

Sendes tilbake til herr bygningsjefen.

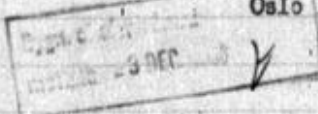
Regler for innredning av W.C. rum må følges,
undtagen kravet om direkte lys.

Gulvet må støpes med fall til sluk.

Rum nrk. X må ikke benyttes som beboelsesrum.

Oslo helseråd den 23. desember 1938.

Efter bemyndigelse.



And. Stein

Ad: 4 Dalsbergstien.

J.nr. 2235/1938. CB.

h. d. til innstilling.

Oslo den 24. desember 1938.

[Handwritten signature]

aub. 82⁴, 700.

L.S.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:

Dato: 30-04-2013

Fra:

Saksbehandler: Anne Mari Henriksen

Saksnr: 200512124 - 23

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Dalsbergstien 4 A

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Leder møtet 13.11.2006.

| | |
|------------|--|
| Sett Kryss | Årsak til henleggelse |
| | Godkjent melding uten ferdigmelding |
| | Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år |
| | Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år |
| | Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år |
| X | Brukstillatelse eldre enn 3 år |
| | Endringstillatelse eldre enn 3 år |

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling Indre by

Olav Bjerve
St. Olavs gt 7
0165 OSLO

Dato: **04 OKT. 2000**

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200007023-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Rune Breivik

Arkivkode:

| | | | |
|---------------|--------------------------|-------------|--|
| Byggeplass: | DALSBERGSTIEN 4B | Eiendom: | 217/507/0/0 |
| Tiltakshaver: | Dalsbergstien 4 AS | Adresse: | Pb A Bygdø, 0211 OSLO |
| Søker: | Olav Bjerve | Adresse: | St. Olavs gt 7, 0165 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter innredning og installasjon av 11 bad i eksisterende bygning.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 pkt. e og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning 1, 2, 3, 4, 5 og 6, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningssetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.



Plan- og bygningssetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Søknaden:

Søknaden omfatter innredning og installasjon av bad i eksisterende bygning. Bygningen består av 4 etasjer og det skal innredes totalt 11 bad i bygningen.

Gjeldende plangrunnlag:

I følge reguleringsplan S-2255, datert 28.07.77 er eiendommen regulert til byggeområde for boliger.

Kontroll:

Innsendt kontrollplan for prosjektering godkjennes ikke og må derfor innleveres revidert ved innlevering av søknad om igangsettingstillatelse.

Følgende endringer må foretas i kontrollplan for prosjektering:

- Ved innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse skal ansvarlig søker sende inn revidert kontrollplan basert på koder i godkjenningskatalogen av November 1999.
- Henvisningene til "krav" er ukorrekte og mangelfulle.
- Henvisning til "grunnlag" er mangelfull.
- Koder som skal være med på kontrollplan for prosjektering er PRO 110.2, 120,2 og 311.1. Samt at det må prosjekteres for ventilasjon.

Ansvar:

Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett. Før igangsettingstillatelse kan gis må alle funksjoner og fagområder som er definert i kontrollplanene være belagt med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med oppgaver over prosjekteringsansvar og utførelsesansvar.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:


Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Forenklet avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Oppgave over prosjekteringsansvar i revidert stand må være innsendt.
3. Revidert kontrollplan for prosjektering må være innsendt og godkjent.
4. Komplette oppgave over utførelsesansvar må være innsendt.
5. Kontrollplan for utførelse må være innsendt og godkjent.
6. Samtlige ansvarsområder må være belagt med ansvar. (Søknad om ansvarsrett).
7. Kontrollerklæringer fra foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen må innsendes.
8. Refererer også til at kravene til dokumentasjon i forskrift om saksbehandling og kontroll SAK §§ 14 og 15 som må være oppfylt.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad


Gro B Taugvøl
seksjonsleder


Rune Breivik
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver

Vedlegg:

Godkjent søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker
Godkjente tegninger
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Ullring & Zernichow A/S ark. MNAL
Josefinesgate 29
0351 OSLO

Dato: 10 JUNI 2002

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200007023-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ingrid B. Sæther

Arkivkode: 531

| | | | |
|---------------|--------------------------------------|-------------|---|
| Byggeplass: | DALSBERGSTIEN 4B | Eiendom: | 217/507/0/0 |
| Tiltakshaver: | Dalsbergstien 4 AS | Adresse: | Pb A Bygdø, 0211 OSLO |
| Søker: | Ullring & Zernichow A/S ark. MNAL | Adresse: | Josefinesgate 29, 0351 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 15. april 2002 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 4. oktober 2000 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder innredning og installasjon av 11 bad i eksisterende bygning.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

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

Søknaden:

Søknaden omfatter innredning og installasjon av bad i eksisterende bygning. Bygningen består av 4 etasjer og det skal innredes totalt 11 bad i bygningen.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.



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
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbc.oslo.kommune.no

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad


Gro Taugbøl
seksjonsleder


Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent kontrolldokumentasjon
Godkjente ansvarsretter.
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Ullring & Zernichow A/S ark. MNAL
Josefinesgate 29
0351 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200007023-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ingrid B. Sæther

Dato:

22 NOV. 2002

Arkivkode: 531

| | | | |
|---------------|--------------------------------------|-------------|---|
| Byggeplass: | DALSBERGSTIEN 4B | Eiendom: | 217/507/0/0 |
| Tiltakshaver: | Dalsbergstien 4 AS | Adresse: | Pb A Bygdø, 0211 OSLO |
| Søker: | Ullring & Zernichow A/S ark. MNAL | Adresse: | Josefinesgate 29, 0351 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra e og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegning nr. 7 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringsøknaden omfatter endring på posisjon av nye baderom.

Endringsøknaden er ikke nabovarslet da endringen omfatter kun innvendige arbeider.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 1, 2, 3 og 4 utgår. 4 5

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

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

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende regulering for området er S- 2255 av 28.07.1977. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.



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
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbc.oslo.kommune.no

Søknaden:

Søknaden omfatter innredning og installasjon av bad i eksisterende bygning. Bygningen består av 4 etasjer og det skal innredes totalt 11 bad i bygningen.

Avfall:

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad


Gro Taugbøl
seksjonsleder


Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Vedlegg:

Orientering om klageadgang.

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Byggmester John Moen
Tunveien 2
2008 FJERDINGBY

Dato: 30 APR 2003

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200007023-15 Saksbeh: Ingrid B. Sæther Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: DALSBERGSTIEN 4B Eiendom: 217/507/0/0
Tiltakshaver: Dalsbergstien 4 AS Adresse: Pb A Bygdø, 0211 OSLO
Søker: Ullring & Zernichow A/S ark. Adresse: Josefinesgate 29, 0351 OSLO
MNAL
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Endring

Karen Marie Glad Visnes
for Karen Marie Glad Visnes
seksjonsleder

Ingrid B. Sæther
Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

25/7

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

| SER | | | | |
|--------------|----------------|-----------|------------------|----|
| Grunnforhold | Fundamentering | Høydekode | Kotehøyde, meter | DM |
| | | | | |

Kunlagt uten ferdigattest 12.12.94
Elisabeth Sadhu

Meldt GAB 31.12.92

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
 DATO 09.05.95 SIGN. *Sadhu*
 195

- Meldinger:**
- Brukstillatelse
 - Statistikk fører
 - Eiendoms- og skattetakstkor
 - Vannavgiftskontoret
 - Melding om rørliggerarbeid
 - Oslo sivilforsvar
 - Heisattest
 - Pipeattest
 -
 -
 -
 -

Matr.: 217/0082 - Jnr.: 89/3139
 Sted: Dalsbergstien 4 C

Arbeidets art *Immedieing*
bad/oc i 1.-4. etg.

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den

Ferdigattestert

| | |
|----------------|-----------------|
| Ansvarshavende | Byggetillatelse |
| | |
| Ansvarshavende | Byggetillatelse |
| | |
| Ansvarshavende | Byggetillatelse |
| | |



| | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|---------|------------|
| Gårdnr. <i>217</i> | Bruksnr. <i>508</i> 82 | Parsell | av bruksnr |
| Matr. nr. | | | |
| Adresse <i>Dalsbergstien 4 c</i> | | | |
| Byggherre <i>Dalsbergstien 4 A/S</i> | | | |

BH- (tryk bl.)

Jnr.: 89/3139-M

Matr: *508* 217/0082

Sted: Dalsbergstien 4 C

Dato: 25.07.89

Bygningskontrollen i Oslo

| SER | | | | |
|--|----------------|-----------|------------------|----|
| Grunnforhold | Fundamentering | Høydekode | Kotehøyde, meter | DM |
| Henlegges u.f. 22/11-94 EVC | | | | |
| Meldt GAB 02.11.89 | | | | |
| SLUTTFØRT I GAB ARKIVERES DATO 23.02.1995. SIGN Fadij. | | | | |
| Arbeidets art | | | | |
| Omvisningsarbeid i fjell og berg. | | | | |
| Ansvarshavende | | | | |
| Ansvarshavende | | | | |
| Helearb. | | | | |
| Ansvarshavende | | | | |
| 1 ømter Morten Haakonsen | | | | |
| Sofienbergstien 4, 0563 | | | | |
| Høedret 48, 0653 Oslo 6. | | | | |
| Gårdsnr. | Bruksnr. | Parsell | av bruksnr. | |
| 217 | 82 | | | |
| Matr. nr. | | | | |
| Adresse | | | | |
| Dalsbergstien 4, 0170 Oslo 1. | | | | |
| Byggherre | | | | |
| Ols. Clamodt | | | | |

Meldinger:

- Brukstillatelse
- Statistikk fører 2/7-90
- Eiendoms- og skattetakstkontoret
- Vannavgiftskontoret
- Melding om rørliggerarbeid
- Oslo siviltforsvar
- Heisattest
- Pipeattest
-
-
-
-

Ferdigbesiktigelse 25.6.90 HD

Kan ferdiggjøresteres

Oslo, den

Ferdiggjørestert

Byggetillatelse

Byggetillatelse

Byggetillatelse



B4 - Boligbl.

Jnr.: 89/2430-M

Matr: 217/0082

Sted: Dalsbergstien 4

Dato: 09.06.89

Bygningskontrollen i Oslo

ANMELDELSE.

2 bl. tegninger.

N.D.

1897/36

OSLO

Ekspedisjons-Dokument ✓

angående Innr. bad og W.C.s

på matr.-nr. 4 Dalsbergstien

Innlevert 1. sept. 1936.

Attestert

14-8-37.

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 2-9-1936.

Okunovic

SB/VW.

Ad: 4 Dalsbergstien, jnr. 1896/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales godkjent. Regler for innredning
av W.C. rum må følges. Badegulv må støpes vanntett med fall til sluk.

Oslo helseråd den 10. september 1936.

Efter bemyndigelse

Paul Fløvi

MOULH: 11 SEP. 1936 ✓

Signe Bay

*N.d. til innstilling
Oslo 14-9-36.
Okunovic.*



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Notat

Til:

Dato: 22052013

Fra:

Saksnr: 200007024-8

Saksbehandler: Sabina Trako

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Dalsbergstien 4 A-C og Ullevålsveien 35

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

| Sett Kryss | Årsak til henleggelse |
|------------|--|
| | Godkjent melding uten ferdigmelding |
| | Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år |
| | Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år |
| x | Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år |
| | Brukstillatelse eldre enn 3 år |
| | Endringstillatelse eldre enn 3 år |

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningssetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

V.O.J. No. 4 99
6. Bilag

1027/97
1027/97
1337/97

1.

Grundplan
af bygningen
af Grundplan
af bygningen

Expeditions-Dokument

angående *Bygningen*
paa Matr.-No. *27.5. Almindelige*
Indleveret *4. januar 96* Attesteret *9-5-1898*

Grundplan af bygningen med tilhørende areal af ca. 48 m² som tidligere bygget / vist i Bygningsplanen. For-
ovrigt indlyst at bemærke

Grundplan den 4. januar 1897.
Ltn. Linsthøe



At Grundens areal 1027.25 m² er ca 48 m² af areal
som tidligere bygget / vist i Bygningsplanen. For-
ovrigt indlyst at bemærke
2. 4. 1897.

Frøde & Gullin

Overenskommet med Bygningskommissionen.
Grundplan den 7. januar 1897.
Ltn. Linsthøe

Indet Bygningen bør have mindre Guldplaster
end den nu. Kløvetjuleareal med Anordninger vedhæftede
af Kommissionen ventileres til en ved Liden af Højtspændelse
lagt vækkelst Planch. Entierne *Q* bør skaffes til
Skæddelig Lys ved Anbringelse af Quartz i Rørene.
Grundplan den 8. januar 1897.



P. A. Bentzen
Bismarck

BRANNTEK AS
Gamle Drammensvei 171
3420 LIERSKOGEN

| | | | |
|--|--|---|------------------|
| Deres ref.: Andreas Lerstein | Vår ref. (saksnr.): 202103439 - 5 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbehandler: John Philip Santillan | Dato: 10.05.2021 |
| Adresse: DALSBERGSTIEN 4A | Eiendom: 217/82 | | |
| Tiltakshaver: BOLIGSAMEIET DALSBERGSTIEN 4 A | Søker: BRANNTEK AS | | |
| Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner | | |

Ferdigattest - Dalsbergstien 4 A - Brannalarmanlegg

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 06.05.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder



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



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Ressurssenteret

Gustav Eiendomsutvikling AS
Markveien 32
0554 OSLO

KOPI

Dato: 13 NOV. 2007

Deres ref: Vår ref (saknr): 200512124-21 Saksbeh: Gunnar Velten
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: DALSBERGSTIEN 4A Eiendom: 217/82
Tiltakshaver: LM Prosjekt AS Adresse: Markveien 32, 0554 OSLO
Søker: LM Prosjekt AS Adresse: Markveien 32, 0554 OSLO
Tiltaksstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Loftsutbygging

BRUKSTILLATELSE - DALSBERGSTIEN 4A.

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

hele tiltaket.

I flg. kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.12.2007

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Andregangsvedtak

Tor Valstad
avdelingsenhetsleder

Gunnar Velten
saksbehandler



Plan- og bygningssetaten
Ressurssenteret
Andregangsvedtak
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Melding om gjenstående arbeider.

Innv. forandr.arb. i 2.etg.

| | | |
|--------------------------------|-----------|-------------|
| Arbeidssted Dalsbergstien 4 | Matr. nr. | Int. 82/297 |
|--------------------------------|-----------|-------------|

Byggherre Ansvarshavende

Morte. Andersen
Dalsbergstien 4

D.s.

0170 OSLO 1

AH/BS

Date

26.februar 1986.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen ----- Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når vedkommende mangler er rettet.

En viser til melding datert 17.10.83, samt til parring herom 16.4.84.

Ved kontroll viser det seg at melding om at mangel er rettet ikke er innkommet. Følgende mangel gjenstår fremdeles:

1. Bad og W.C. må ha avtrekk over tak.

Ansvarshavende må utføre pliktig tilsyn med arbeidet, og innsende melding om at mangel er rettet/tilstandsrapport snarest og senest innen 1 april 1986.

Fristen må overholdes, konfr. bygningslovens § 110:5.

For bygningsjefen


Overingeniør

Ole Sandnæs


Bygningsinspektør

Arne Henriksen

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vel) vil bli kontrollert av henholdsvis branvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og vei-vesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1:100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Siviltforsvar.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GUSTAV EIENDOM DRIFT AS

Markveien 32

0554 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201512802-3
Oppgis alltid ved henvendelse Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne Dato: 21.10.2015
Arkivkode: 531

Byggeplass: DALSBERGSTIEN 4 A Eiendom: 217/82/0/0

Tiltakshaver: Adresse:
Søker: GUSTAV EIENDOM DRIFT AS Adresse: Markveien 32, 0554 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Loftsutbygging

FERDIGATTEST - DALSBERGSTIEN 4 A

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/>

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.10.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler

Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate, 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord:

Kundesenteret:

Telefaks:

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

02 180

23 49 10 00

23 49 10 01

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Stanseveien 16
0975 OSLO

| | | | |
|---------------|---|-------------------------|--|
| Deres ref.: | Vår ref.: 201615736-4 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Dato: 04.11.2016 Arkivkode: 531 |
| Byggeplass: | DALSBERGSTIEN 4A | Eiendom: | 217/82/0/0 |
| Tiltakshaver: | GUNNAR LINDHJEM KRISTIANSEN | Adresse: | PB 5853 MAJORSTUA, 0308 OSLO |
| Søker: | FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS | Adresse: | Stanseveien 16, 0975 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner |

Ferdigattest - Dalsbergstien 4 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 03.11.2016.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.11.2016 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
GUNNAR LINDHJEM KRISTIANSEN, PB 5853 MAJORSTUA, 0308 OSLO



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

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

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

ANNELDELSE.

Tegning.

H.D.



Ekspedisjons-Dokument

✓

angående 3 arealer

på matr.-nr. 4 Dalsbergstien.

Innlevert 5. juli 1938.

Attest.

26-10-1939.

Oversendes Oslo Helseåd.

Oslo, den 6-7-1938.

P. [Signature]

GM/VW

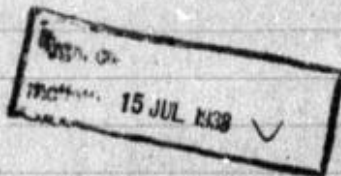
Ad: 4 Dalsbergstien.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales. Arealene må overdekkes vanntett og ventileres.

Oslo helseåd den 14. juli 1938.

Efter bemyndigelse

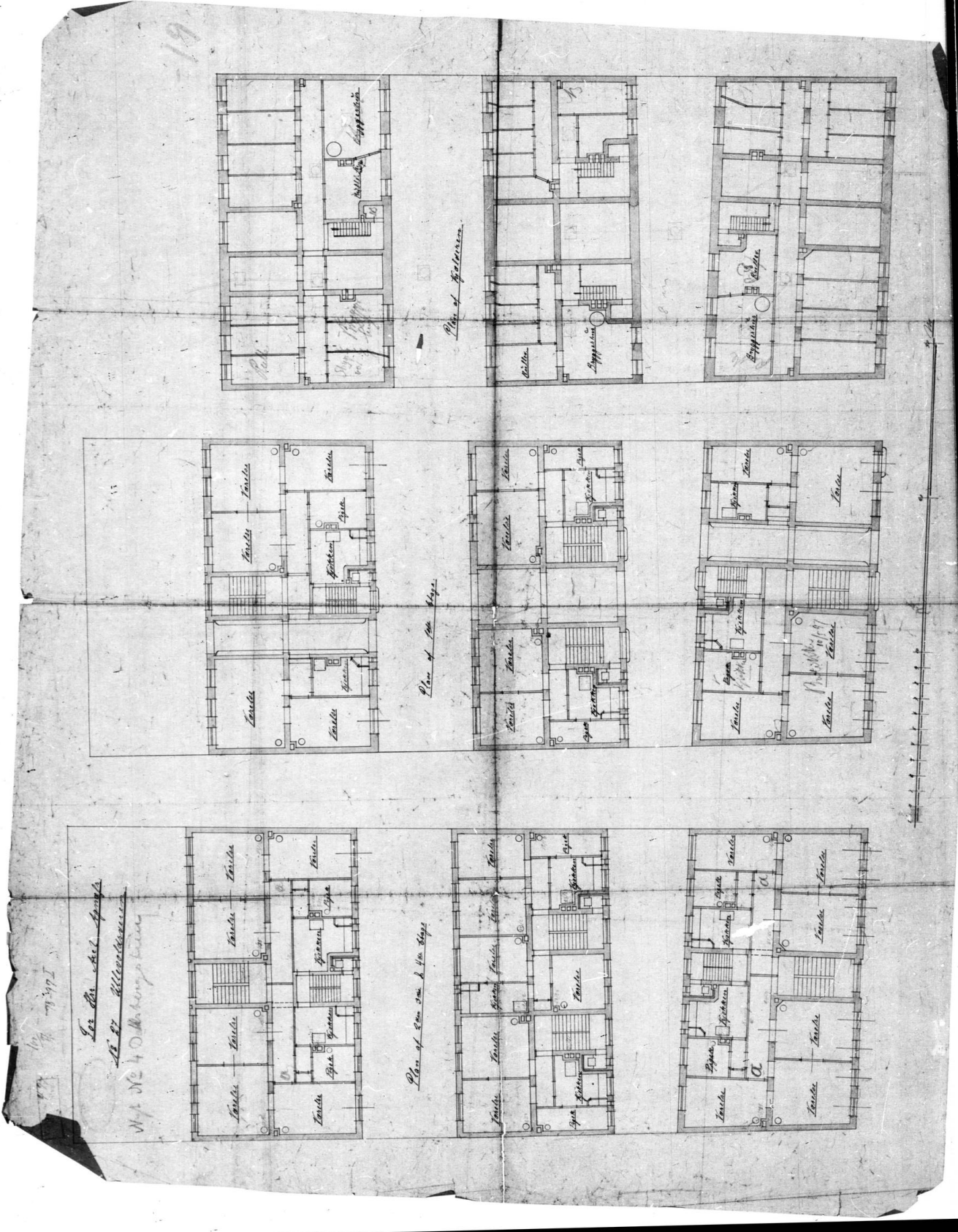


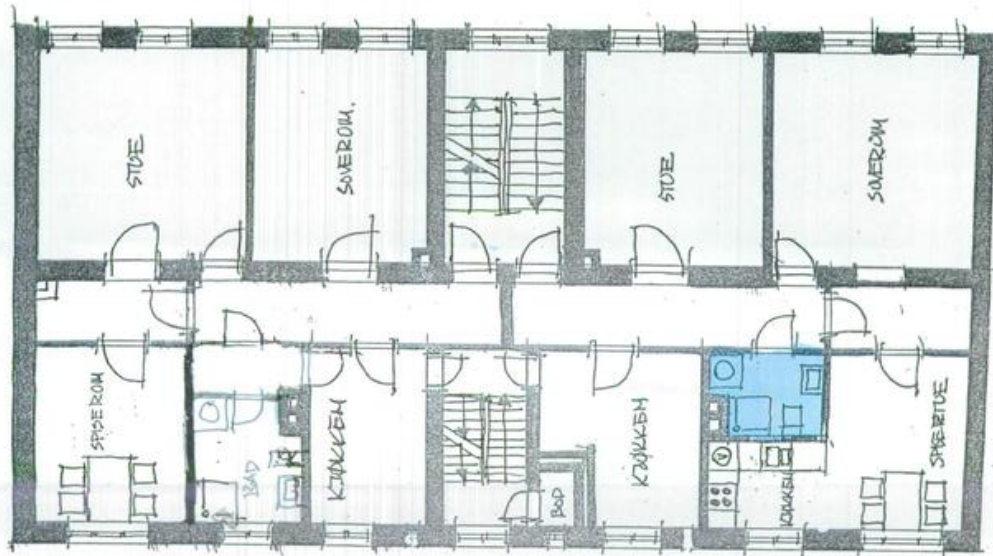
Carl [Signature]

[Handwritten mark]

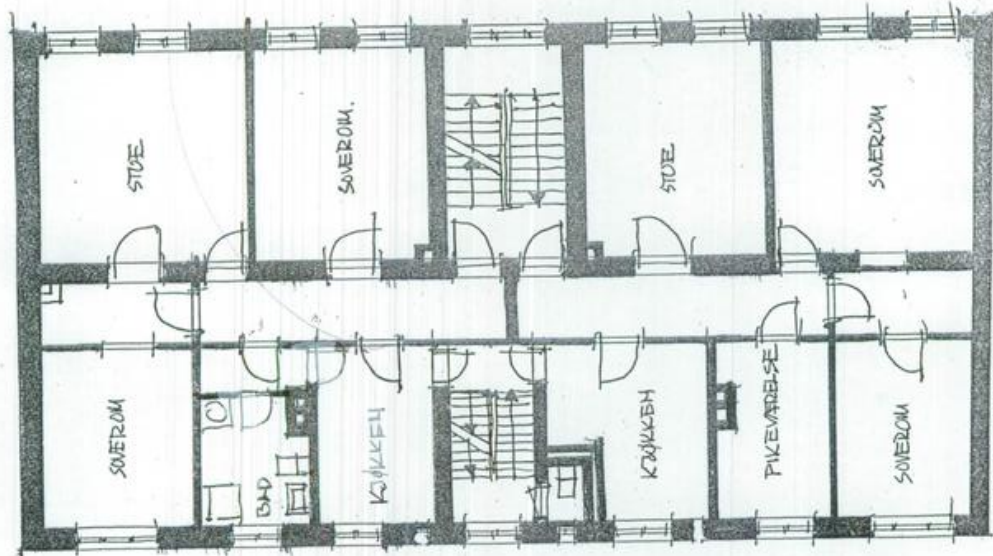
N.o. til innstilling.

Oslo 15/7. 38. [Signature]





PLAN NYE BADEROM



EKS. PLAN

2

| | | | |
|---|---------------------|--------|-------|
| NO.: | 0 | DATE: | 03 |
| PROJ.: | DALSBERGSTIEN 4C | SCALE: | 1:100 |
| DESIGNER: | Dalsbergstien 4 A/S | DATE: | 03 |
| PLAN 2. ETASJE SIVILARKITEKT OLAV BJERVE MNAL SO. DRØBACH 0165 (NS) (3) TEL. 22 20 13 11 FAX. 22 26 20 01 | | | |

-19

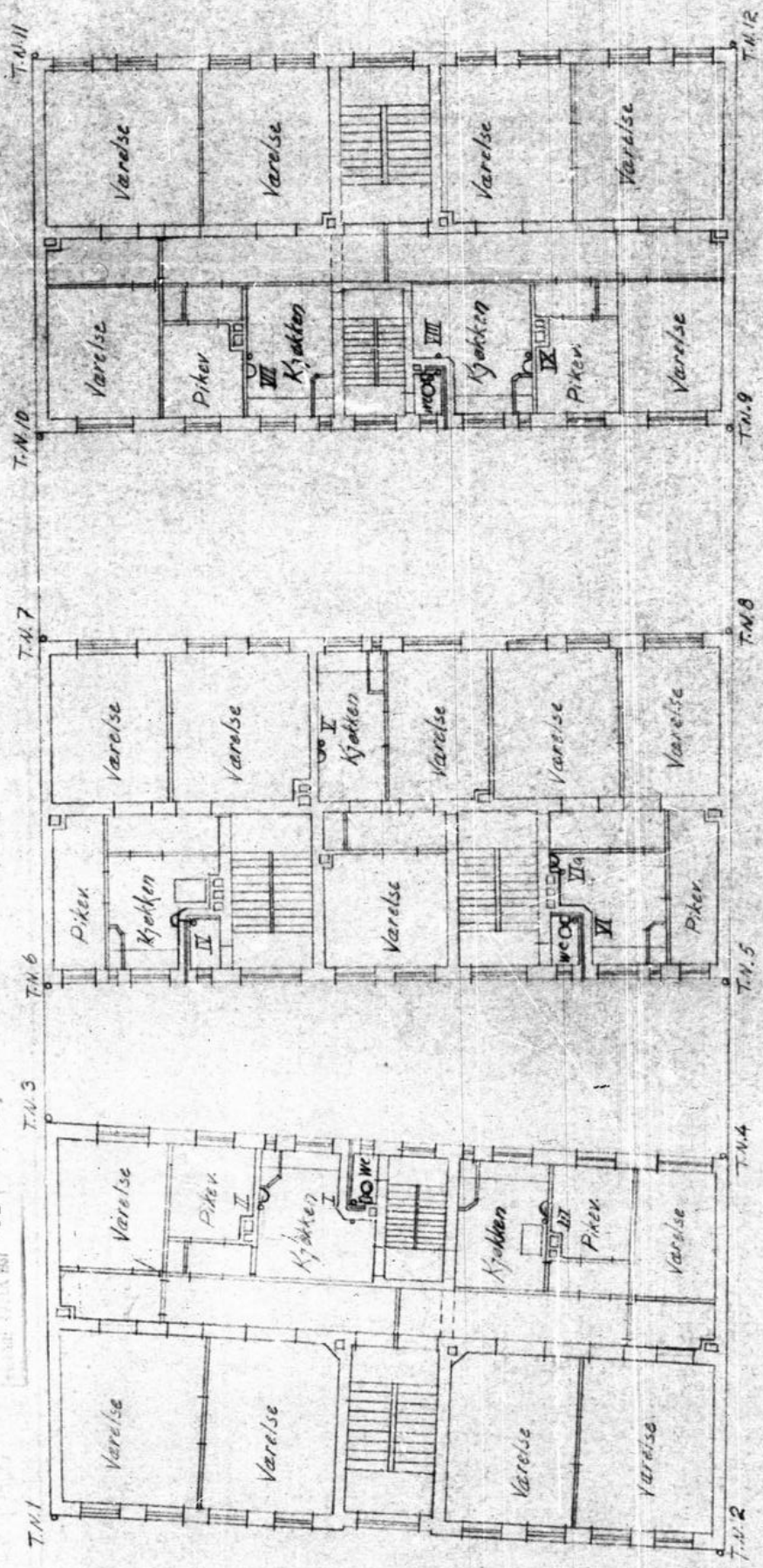
Dalsbergstien 4

Plan av 2-3 og 4 etasje.

M = 1:100

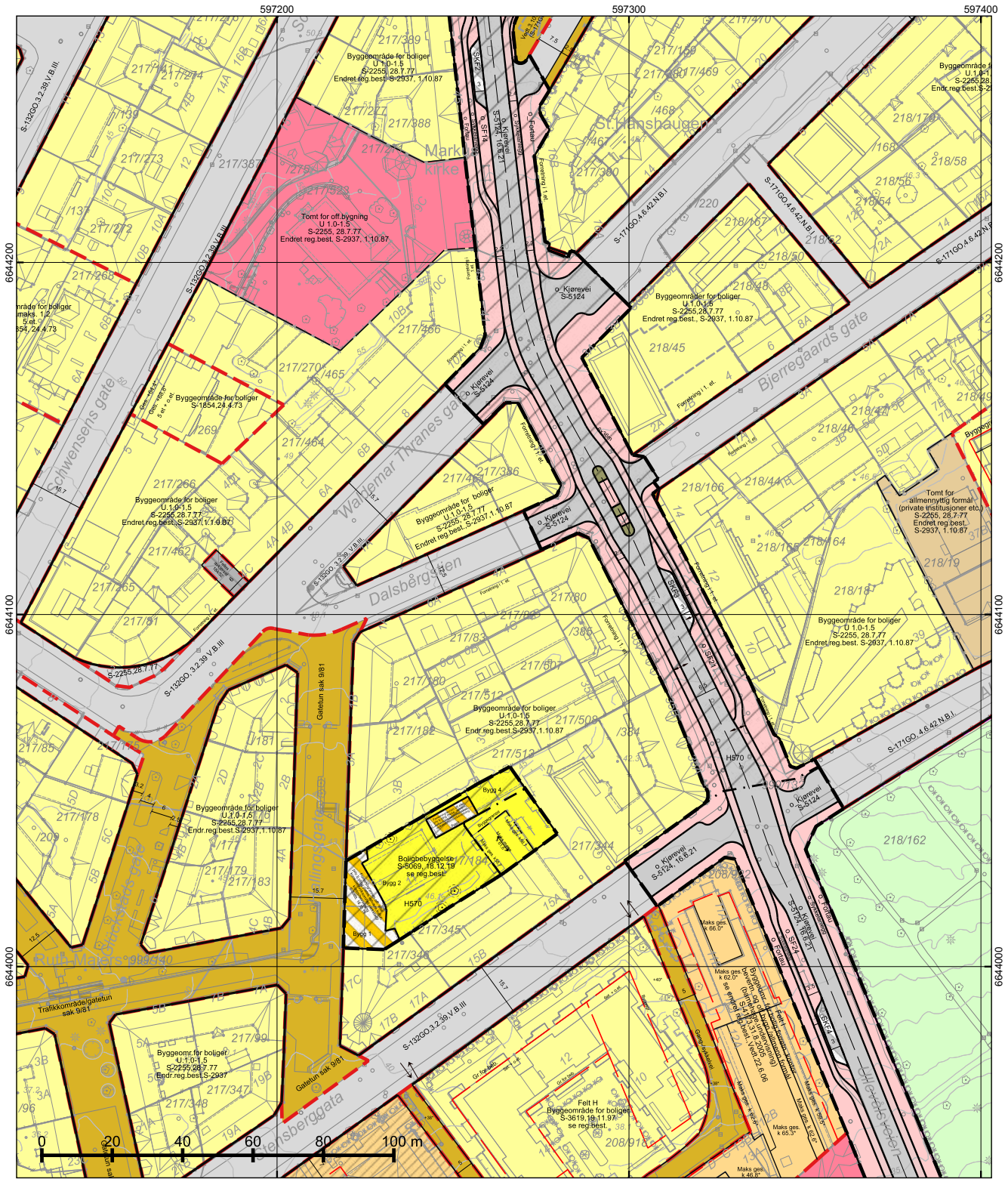
1877/78

O.S.




O-R-A-S.

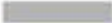

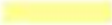






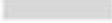

































27-1-36 29-9-36

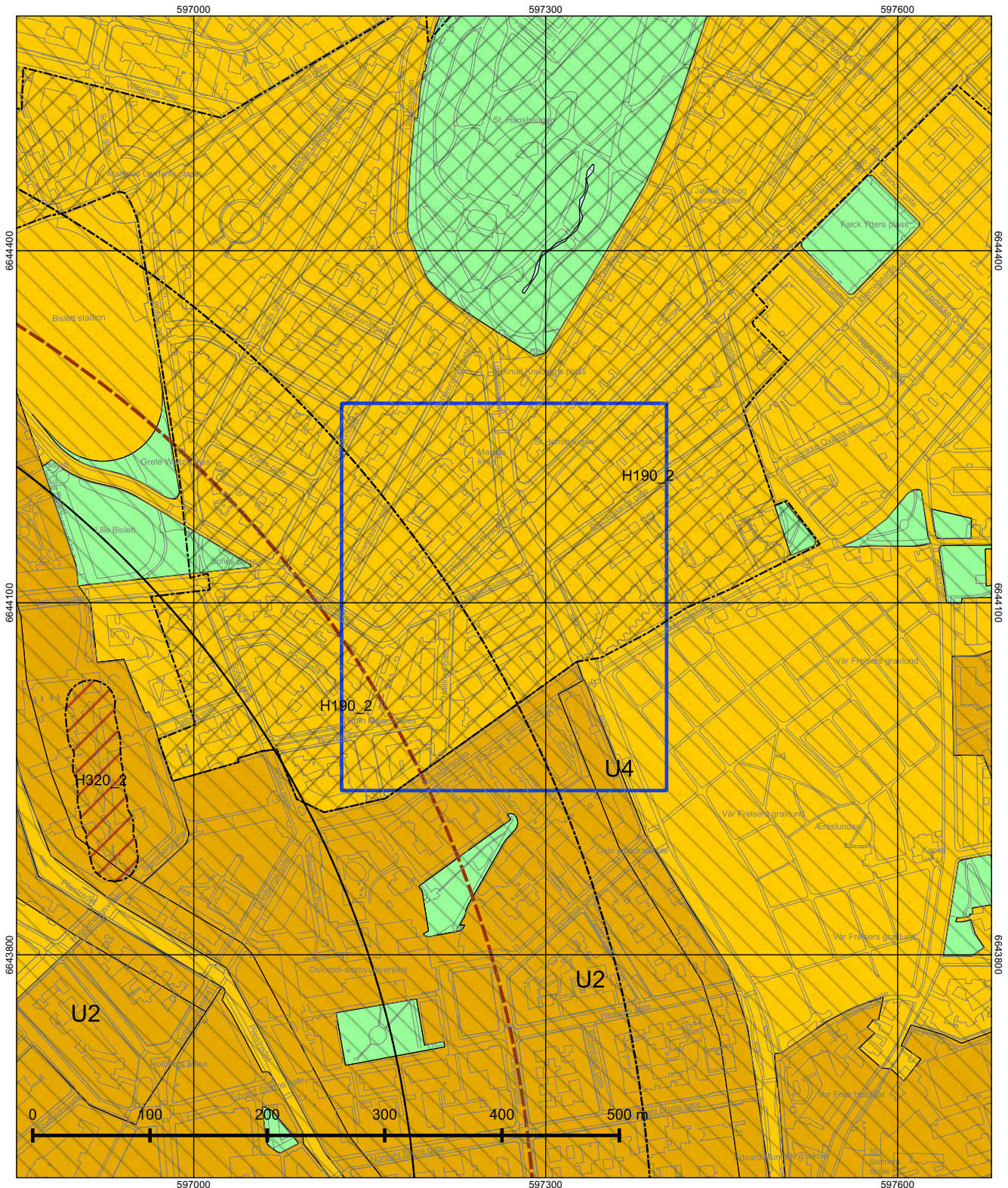


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | | |
|--|--|--------------------|---|
|  <p>Dato: 10.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p> | Reguleringskart | | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
| | <p>– Kartutsnittet gjelder vertikálnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</p> | | |
| | <p>PlottID/Best.nr: 150785/ 86523756</p> | <p>Deres ref.:</p> | |
| | <p>Adresse: Dalsbergstien 4</p> | <p>Kommentar:</p> | |
| <p>Gnr/Bnr: 217/82</p> | | | |

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

| | | | |
|---|--|---|-----------------------------------|
|  | 70 - Felles avkjørsel |  | Inn-/utkjøring |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |  | Avkjørsel |
|  | 149 - Offentlig/allmenntilgjengelig |  | Eksisterende tre som skal bevares |
|  | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg |  | Regulert møneretning |
|  | 170 - Privat institusjon | | |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn | | |
|  | 312 - Fortau | | |
|  | 316 - Gatetur/gågate | | |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei | | |
|  | 614 - Grav- og urnelund | | |
|  | 1110 - Boligbebyggelse | | |
|  | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål | | |
|  | 2011 - Kjøreveg | | |
|  | 2012 - Fortau | | |
|  | 2017 - Sykkelveg/felt | | |
|  | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal | | |
|  | 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer | | |
|  | 664 - Spesialområde bevaring blandet | | |
|  | RbBevaringGrense | | |
|  | RpBestemmelseGrense | | |
|  | RpAngittHensynSone | | |
|  | RpAngittHensynGrense | | |
|  | 70 - Felles avkjørsel | | |
|  | 312 - Fortau | | |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei | | |
|  | 913 - Formålavgrensning | | |
|  | 925 - Gesimslinje | | |
|  | 930 - Reguleringslinje | | |
|  | 964 - Regulert u-gradgrense | | |
|  | Formålgrense | | |
|  | Foreløpig plan | | |
|  | Plangrense (gammel lov) | | |
|  | Plangrense (ny lov) | | |
|  | Grense for bebyggelse | | |
|  | Byggegrense | | |
|  | Bygningens avgrensning i beb. plan | | |
|  | Byggegrense | | |
|  | Regulert senterlinje | | |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) | | |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | |
|---|--|---|
|  <p>Oslo</p> | <p>Kommuneplanen 2015–2030</p> |  |
| <p>Dato: 10.12.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr.: 150785/86523756 Deres ref.:</p> | <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>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</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p> | |

Tegnforklaring - kommuneplan

| | | | |
|---|--|---|---|
|  | Farled |  | Bebyggelse og anlegg, eksisterende |
|  | Fjernveg (tunnel) |  | Bebyggelse og anlegg, fremtidig |
|  | Fjernveg |  | Bane, eksisterende |
|  | Markagrense |  | Havn, eksisterende |
|  | Plangrense |  | Havn, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), fremtig |  | Kollektivknutepunkt, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), eksisterende |  | Grønnstruktur, eksisterende |
|  | Sporveg, eksisterende |  | Grønnstruktur, fremtidig |
|  | Sporveg, fremtidig |  | Forsvaret |
|  | Jernbane (tunnel), fremtidig |  | LNF-areal, eksisterende |
|  | Jernbane (tunnel), eksisterende |  | LNF-areal, fremtidig |
|  | Jernbane, eksisterende |  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende |
|  | Turvei |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk) |  | Farled |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, eksisterende |
|  | Samferdsel (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, fremtidig |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt |  | Naturområde |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt |  | Friluftsområde |
|  | Spredt boligbebyggelse |  | Ytre by (utviklingsområder) |
|  | Bestemmelsesgrense |  | Indre by (utviklingsområder) |
|  | Aktivitetssone marka |  | H570 - Bevaring kulturmiljø |
| | |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl. |
| | |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering) |
| | |  | H810_2 - Krav om felles planlegging |
| | |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger) |
| | |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner) |
| | |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann |
| | |  | H190 - Andre sikringssoner |
| | |  | H310_1 - Kvikkleire |
| | |  | H310_2 - Steinsprang |
| | |  | H320_1 - Stormflo |
| | |  | H320_2 - Elveflom |
| | |  | H390 - Deponi |

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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 kjøpes 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 avhendning av fast eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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 AVTALERETTLIGE 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Dalsbergstien 4A 0170 OSLO
 Matrikkel: Gnr 217, bnr 82, snr 3 (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

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.

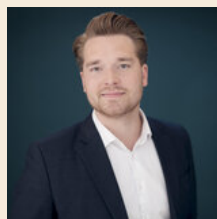
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



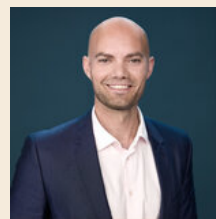
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Carl Christian Stierna

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
c.stierna@nordvikbolig.no
990 43 439



Adrian Nordvik

Eiendomsmeglerfullmektig
Parken Eiendomsmegling AS
a.nordvik@nordvikbolig.no
971 74 157

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

