NORDVIK

Dalsbergstien 22D

2 soverom | 59 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Dalsbergstien 22D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
43	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.01.2026

Nøkkelinformasjon



Pen og arealeffektiv 3-roms selveier i femte etasje med vestvendt balkong og gode lysforhold - Heis - Mulig garasjekjøp*

Prisantydning	**6 950 000,-**
Omkostninger	**175 630,-**
Totalpris	**7 146 133,-**
Fellesgjeld	**20 503,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 368,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1997**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Pen og arealeffektiv 3-roms selveierleilighet i femte etasje med balkong og flotte lysforhold.

Leiligheten har gjennomgående god standard og en smart planløsning som gir optimal utnyttelse av hver kvadratmeter. Store vindusflater gir en luftig og innbydende atmosfære, og balkongen er et perfekt sted for morgenkaffen eller rolige kvelder.

Heis i bygget gir enkel adkomst, og det er mulighet for kjøp av selgers parkeringsplass i kjeller, pris etter avtale*

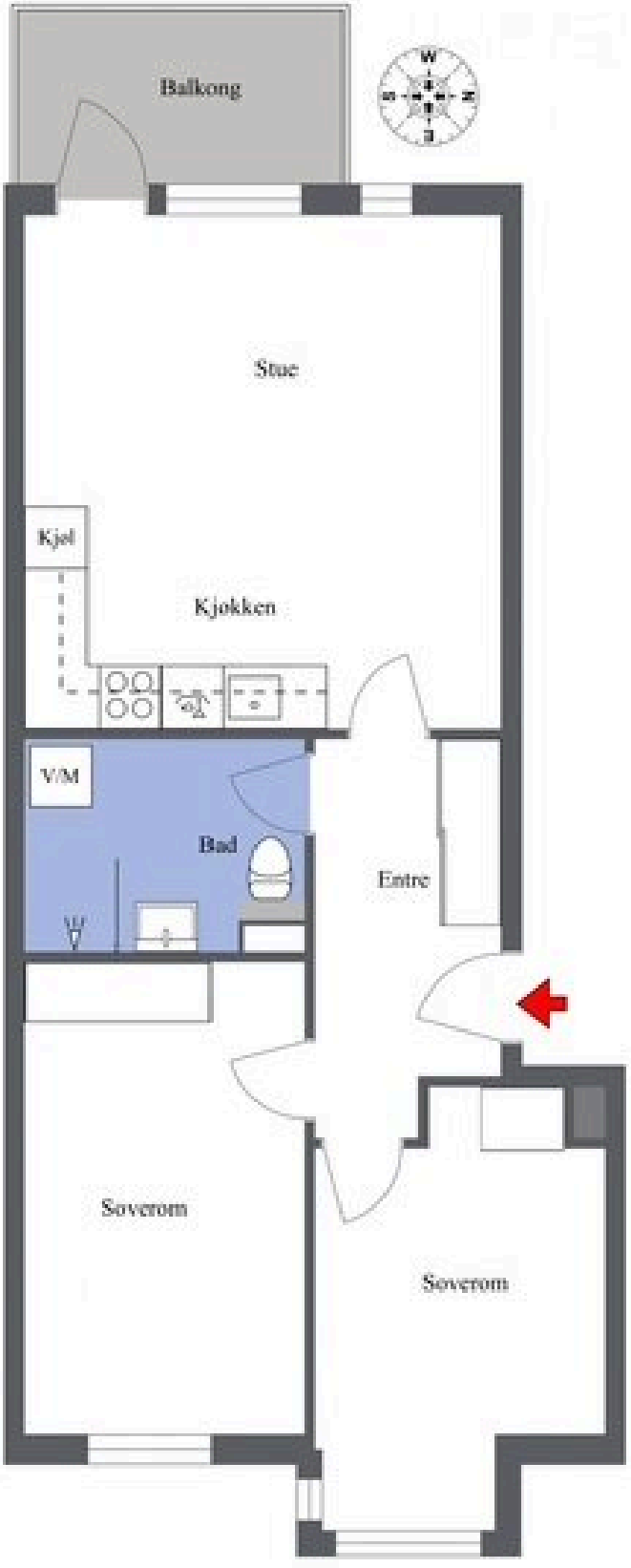
Attraktiv beliggenhet på Bislett / St. Hanshaugen med umiddelbar nærhet til butikker, kaféer, kollektivtransport, parker og sentrum.

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm

Takstmann Jan Berby MNTF

Dalsbergstien 22 D, snr 71



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























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
5-0570/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dalsbergstien 22D, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 514, snr 71 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Anne Marstrander-Berg

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)
20 503,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 970 503,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
174 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
175 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 146 133,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 158 833,- (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
1997

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 59 kvm.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 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 5. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, to soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4,6 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys gang som gir et godt førsteinntrykk. Det er skyvedørsgarderobe samt plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Gangen har en sentral plassering som sikrer god flyt mellom alle rommene.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Pent og arealeffektivt kjøkken fra 2011. Innredning med mørke, glatte skapfronter og benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum med ettgrepsarmatur. Hvitevarene er integrerte og består av oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonskoketopp og kjøl-/fryseskap. Plassen er godt utnyttet med rikelig lagringsplass i både skap, hyller og skuffer. Ved kjøkkenet er det god plass til stort spisebord.

Leiligheten har en svært innbydende, lys og hyggelig stue av god størrelse. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og TV-møblement. Rommet har store vindusflater og balkongdør som sikrer godt innslipp av naturlig lys. Stuen har en planløsningen som gjør innredningsjobben enkelt, og det deles naturlig inn i ulike soner. Leiligheten har overflater som er pusset opp i senere tid med enstavs eikeparkett og vegger malt i lune, tidsriktige fargetoner.

Fra stuen er det utgang til en solrik, vestvendt balkong på 5,4 kvm. Her er det plass til utemøblement og beplantning. Fra balkongen er det hyggelig utsyn mot sameiets gårdsrom.

To soverom:
Leiligheten har to soverom med adkomst fra gangen. Hovedsoverommet er innbydende og romslig. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side av sengen. Det er rikelig med oppbevaringsplass i garderobeskap langs den ene veggen. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og skap. Begge soverommene har stilrene overflater med pent gulv og vegger er malt i behagelige fargetoner. Store vindusflater sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Romslig bad fra byggeår med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassvegg, vegghengt toalett og baderomsinnredning med skuffer, servant og vegghengt speilskap. Avtrekk fra baderom er tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg.

Overflater:
Gulv: Enstavs eikeparkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte mur- og platekledde vegger og fliser på badet.
Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré. Før øvrig malte betonghimlinger. Downlights montert i tak på bad, over kjøkkenbenk og i entré. Takhøyden er målt til 2,45 meter, rom med nedsenket himling er målt til 2,30 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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil : 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort før jeg kjøpte leiligheten første gang i 2011

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: Jeg kjenner ikke til firmaets navn, det er styret som har stått for skifting av tak, membraner og sluk på takterrasser i 2025

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Sprekker i tak i leiligheten efter vannlekkasje fra takterrasse der sluk og tak nå er skiftet, er foretatt av Norpol 2023 og 2025

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent med feil

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Alle sameiets takterrasser er skiftet i 2025. Ved tidligere lekkasje har det blitt vannskade i taket i min leilighet pga skader på sluk/drenering på takterrasse som nå er reparert.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei
Eventuell kommentar: Det har vært undersøkt i leilighetene i 22 D, men ikke funnet skadedyr

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er felles oppvarming og jeg er ikke ljkent med at det har vært feil

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Av takstmann i 2011 og i 2014

Bygningssakkyndig
Takstmann Jan Berby

Byggemåte
Bygget:
- Boligblokk med 7 etasjer og kjeller.
- Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong.
- Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.
- Flatt tak i betongkonstruksjon tekket med papp, og noe buet tak tekket med plater.
- Støpte etasjeskillere og støpt kjellergulv.
- Støpte flislagte trapper og malte murvegger mellom etasjene.
- Eiendommen har personheis.

Leiligheten:
- Vinduer fra 1997 med trerammer og tre-lags isolerglass.
- Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB35.
- Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.
- Ventilasjon med mekanisk avtrekk i leiligheten med avtrekk fra våtrom og kjøkken.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Vestvendt balkong på 5,4 kvm.

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:
Normal tid før utskifting av trevindu med isolerglass er 20 - 40 år.

- Dører:
Anbefalt brukstid for entredører og balkongdører er på ca. 30-40 år.
I tillegg en liten skade på treverk entredør.

- Overflater vegger og himling bad:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser på våtrom er 20-40 år. Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert vurdert eller bemerket., bortsett fra at det er registrert noen riss i enklete fuger.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Smøremembran på vegg som er over 15 år og vinylbelegg over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten. Dette badet er nå litt ca 30 år gammelt. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Overflater og innredning kjøkken:
Det er ikke montert Waterguard eller komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Vannledninger:
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Stoppekran ikke tilgjengelig ved befaring.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Forventet brukstid for plastrør er ca. 50 år.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret og forretningsfører skal informeres om leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes

i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer via sentral fjernvarme.
- Vannbåren gulvvarme på 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 5 368,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, kabel-tv, internett, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Renhold: 178,46,-
Renovasjon: 449,24,-
Lån: 435,38,-
Felleskostnader: 2 735,71,-
Fjernvarme: 366,-
Heis: 184,62,-

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 1 642 729,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 570 916,- 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.
Eierseksjonsameiet Dalsbergstien 22, orgnr. 996242153

Om sameiet
- Sameiet består av 107 seksjoner.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Sameiets revisor er PWC.
- Leverandør Rene Trapper har stått for rengjøringen siden juni 2016.
- Sameiet har en avtale med Coor Eiendomsdrift AS om levering av vaktmestertjenester.
- Sameiet har avtale med Securitas om vektertjenester.

Planer:
- Sameiet holder på å innhente tilbud på å skifte deler av taket (alt horisontalt tak). Sameiet har foreløpig ikke fått noe tilbud, så kostnadene rundt dette er uklart. Det er heller ikke bestemt hvordan dette skal finansieres (lån, økte felleskostnader, ekstra innbetalinger).

- Sameiet skal gjennomføre en rens av ventilasjonsjaktene.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Alt salg og bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 20 503,-pr. 01.12.2025
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Sameiet har ikke lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208597779
Restsaldo: 20 503,84
Kapitalkostnader: 422,60
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesformue
Kr 8 013,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 611 724,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 94 392,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
Klp Skadeforsikring As
Polisenr. 609749

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 517 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 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Bislett i et populært og veletablert boligområde. Her bor du urbant med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Utenfor døren finner du alt av fasiliteter som kaféer, restauranter, dagligvareforretninger, offentlig kommunikasjon og grøntarealer.

Bislett og Thereses gate byr på blant annet Godt Brød Bisletthjørnet, Kaffebrenneriet, bakevarer, apotek, flere dagligvarebutikker, St. Lars, United Bakeries og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. På Adamstuen finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakhandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushi-restauranter. I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. Den nærmeste er Coop Mega, Extra, Kiwi og Bunnpris. Fra leiligheten kan du gå tørrskodd til Coop Mega og Apotek 1 via kjelleren.

Det er et bredt kollektivtilbud i området. Trikkestoppet for linje 17 og 18 og busstopp for 21, 26 og 37 bussen ligger rett i nærheten. Det finnes gode ruteforbindelser til alle byens hjørner som Skøyen, Fornebu, Bygdøy, Torshov /Sagene, Nydalen, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m. flere. Flybussen har også holdeplass rett på Sofies Plass.

Kun en liten spasertur til St. Hanshaugens nisjebutikker og kaféer som bl.a. Gutta på haugen, Pascal, Smalhans m.fler. Få minutters gange også til sentrum og Majorstuen med Norges mest kjente handlegate Bogstadveien/Hegdehaugsveien.

Det er mulighet for å gå turer i flere parkområder. Bl.a. Stensparken ligger like i nærheten og er et fint samlingspunkt på sommerstid om du er glad i parklivet. Her er det gressplener og lekeplasser for barn. Kort vei er det også til parken på St. Hanshaugen med fantastisk utsikt! På sommerstid er det uteservering både på St. Hanshaugen og i Stensparken.

Det er et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. 100 meter til SATS Bislett, SATS Fagerborg, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane.

For studenter ligger OsloMET kun 2 minutters gange fra leiligheten, retning sentrum. Gangavstand i motsatt retning ligger Tannlegehøyskolen. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.02.2003.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet til stuen, og rommet er i dag innredet og brukt som soverom.

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.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

konsesjonsfrihet.

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

301/217/514/71:
28.08.1997 - Dokumentnr: 52520 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514
Gjelder denne registerenheten med flere

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

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:102

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:118
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:119
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:120
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:121
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:123
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:124
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:125
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:126
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:127
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:128
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:129
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:130
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:131
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:132
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:133
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:134
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:135
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:136
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:137
Bruksrett til 8 boder
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:83

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:118
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:119
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:120
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:121
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:123
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:124
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:125
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:126
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:127
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:128
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:129
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:130
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:131
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:132
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:133
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:134
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:135
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:136
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1997 - Dokumentnr: 55250 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 71
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 59/8433

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

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

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

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

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:132
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:136
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:137
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:516
Bestemmelse om kjøreadkomst i kjellerareal
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens

utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 764,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 134 292,- 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 16. januar 2026

Megler
Stian M. Baklie, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41105849

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

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 22D

Nabolaget Bislett - vurdert av 255 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
IIa skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	13 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	3 min 0.2 km
Heltberg Bislett	4 min

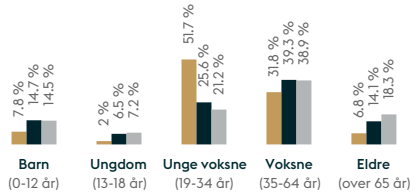
Offentlig transport

Dalsbergstien Linje FB5A, FB5B, 19N	3 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	1 min 0.1 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	2 min 0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bislett	2 464	1 714
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Lille bislett	2 min
Mauritz hansens gt. ballbane	3 min
SATS Bislett	3 min
EVO Oscarsgate	6 min

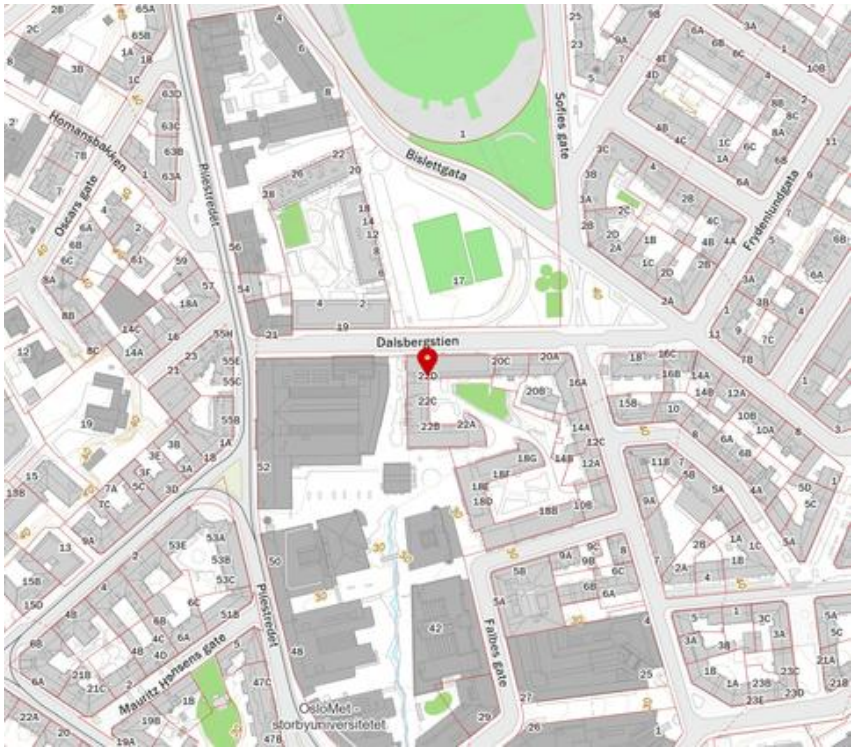
«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Norsk takst

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter
Dalsbergstien 22 D, 0170 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 514, snr. 71

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 15467-2951

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Berby

TAKSTPARTNER

Utkast

Norsk takst

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

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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Utkast

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Utkast

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt drevet og vedlikeholdt sameie med bygningsmasse oppført på 1990 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter og hvor fortløpende vedlikehold gjøres.
Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.
Leiligheten er en gjennomgående leilighet i 5. etasje med balkong og den har original konstruksjon av baderom, som ble noe oppgradert i 2011 med fliser på gulv og nytt sanitærutstyr. Ny kjøkkeninnredning ble samtidig montert i stue og kjøkkenrom ble innredet som soverom. For øvrig framstår leiligheten i dag som pent vedlikeholdt med normal bruksslitasje på overflater.
Tilstandsanalysen har avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og TG 2 som blant annet er gitt pga alder på dører/vinduer, membraner/fliser på bad og felles vann og avløpsrør og ikke synliggjøring av lekkasjevann fra innbygget sisterne.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

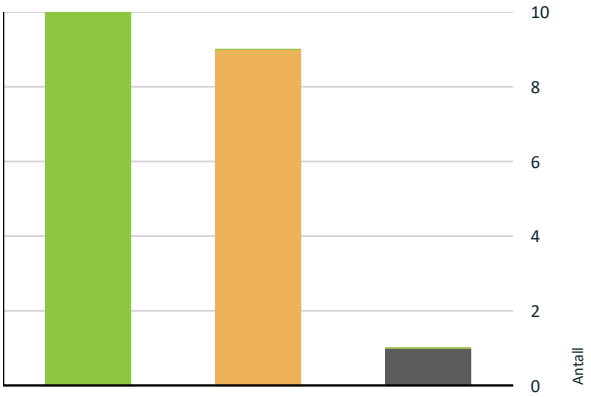
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Endring i henhold til godkjente tegninger er at opprinnelig kjøkken er innredet som soverom og kjøkkeninnredning montert i del av stue.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår	Kommentar
1997	Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 7 etasjer og kjeller. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei.
Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong.
Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.
Flatt tak i betongkonstruksjon tekket med papp, og noe buet tak tekket med plater.
Støpte etasjeskillere og støpt kjellergulv.
Støpte flislagte trapper og malte murvegger mellom etasjene.
Eiendommen har personheis.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid før utskifting av trevindu med isolerglass er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen er nå ca. 30 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.
Vinduer bør helst inspiseres hvert år, men minimum hvert femte år, for å vurdere tilstanden og planlegge nødvendige tiltak.

TG 2 Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB35. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

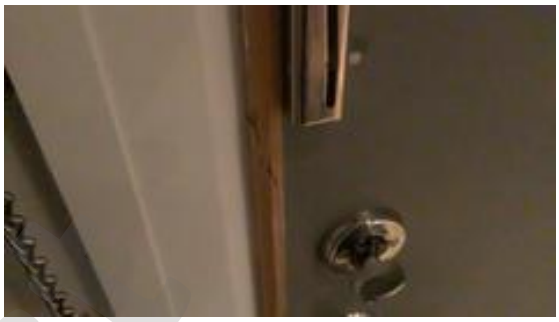
Årstall: 1997

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anbefalt brukstid for entredører og balkongdører er på ca. 30-40 år.
I tillegg en liten skade på treverk entredør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene er nå ca 30 år gamle og over halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.
Dører bør helst inspiseres hvert år, men minimum hvert femte år, for å vurdere tilstanden og planlegge nødvendige tiltak.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til vestvendt balkong på 5,4m² fra stue.
Rekkverk er målt til høyde 1,10m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledde vegger og nedsenket himling med malte plater i entre.
Førøvrig malte betonghimlinger.
Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt høydeforskjell, avvik <10 mm i stue og på soverom.

TG 1 Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalte karmer.

TG 1 Garderobe

Skyvedørsgarderobe montert i entre og garderobeskap montert på soverom

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Utkast

Tilstandsrapport

Plassbygd baderom med flislagte overflater og gulvvarme.

Årstall: 1997

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er avvik:

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på våtrom er 20-40 år.
Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert vurdert eller bemerket., bortsett fra at det er registrert noen riss i enklete fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Baderommet fungerer fortsatt med denne overflaten Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når det kan bli nødvendig med utskiftning.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 30/30 fliser på hovedgulv og dusjgrube med 5/5 fliser og lokalt fall mot sluk. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er >25mm.
Gulv ble flislagt over opprinnelig vinylbelegg og smøremembran ble påført belegg i ca 2011.

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

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er originalt vinylbelegg under fliser og det er påført smøremembran på belegg før fliser ble lagt. Plastsluk med klemring.

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

Smøremembran på vegg som er over 15 år og vinylbelegg over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.
Dette badet er nå litt ca 30 år gammelt.
TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjvegg i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sisterne.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkoplet boligens ventilasjonsanlegg.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rom motsatt side av dusjsone har montert garderobeskap med ryggplate som gjør at hullet ikke kan plomberes forsvarlig. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Utkast

Tilstandsrapport

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert Water-guard eller komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Krav om at Water-guard og komfyrvakt skal monteres i kjøkken som er satt inn etter 2010.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp med eget internt mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler.
Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX).

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Stoppekran ikke tilgjengelig ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ved en lekkasje på vannrør e.l. må vanntilførselen raskt avstenges. Hvis stoppekran ikke er tilgjengelig og merket, kan det føre til betydelige skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.



TG 2 Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

Årstall: 1997

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

Forventet brukstid for plastrør er ca. 50 år.

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon med mekanisk avtrekk i leiligheten med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Friskluftstilførsel fra ventiler i vegg/vinduer. Styres fra ventilator på kjøkken.



TG 1 Belysning

Downlights montert i tak på bad, over kjøkkenbenk og i entre.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme.
Vannbåren gulvvarme på bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Utkast

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Sjekk av avtrekksvifte på kjøkken og vurdering av ekstra stikkontakt i kontor. Montering av spottskinner med dimmer i stue. Utført i 2023.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverk. Dette skal vurderes opp mot dagens krav. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m. Nivåforskjell her er på over 10m.

Det anbefales på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Utkast

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	59			59	5
Kjeller		5		5	
SUM	**59**	**5**			**5**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.45m, rom med nedsenket himling 2,30m.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 4,6m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Endring i henhold til godkjente tegninger er at opprinnelig kjøkken er innredet som soverom og kjøkkeninnredning montert i del av stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Utkast

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Anne Marstrander-Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	514		71	1516.9 m²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse
Dalsbergstien 22 D

Hjemmelshaver
Johan Blair og Pål Berg

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonsameiet Dalsbergstien 22	59 / 8433	OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99	996242153

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Treroms eiet seksjon beliggende ved Bislett. Adkomst til eiendommene fra Dalsbergstien og Pilestredet. Korte avstander til skoler, offentlige kommunikasjonsmidler og forretninger. Gangavstand til St. Hanshaugen og sentrum med variert handel og service tilbud.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Pent opparbeidet fellesarealer gressplener, beplantning og asfalterte gangarealer.

Utkast

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Utkast

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marstrander-berg, Anne	9578-5999-4-1890731	2026-01-05 14:23:53

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. jan. 2026

Oppdragsnummer
5-0570/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dalsbergstien 22D, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Anne Marstrander-Berg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. august 2014

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: Avtale 8635270
Forsikret i: Trygg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort før jeg kjøpte leiligheten første gang i 2011

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Kan se på gammel salgsoppgave

---

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: Jeg kjenner ikke til firmaets navn, det er styret som har stått for skifting av tak, membraner og sluk på takterrasser i 2025

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke antar styret vet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Antar styret har ev informasjon

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sprekker i tak i leiligheten efter vannlekkasje fra takterrasse der sluk og tak nå er skiftet, er foretatt av Norpol 2023 og 2025

---

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: Ikke kjent med feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke egen pipe/ildsted

---

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

Eventuell kommentar: Alle sameiets takterrasser er skiftet i 2025. Ved tidligere lekkasje har det blitt vannskade i taket i min leilighet pga skader på sluk/drenering på takterrasse som nå er reparert.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært undersøkt i leilighetene i 22 D, men ikke funnet skadedyr

---

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

Ja

Beskriv: Det er felles oppvarming og jeg er ikke ljkent med at det har vært feil

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Av takstmann i 2011 og i 2014

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0570/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marstrander-berg, Anne	**2026-01-05**

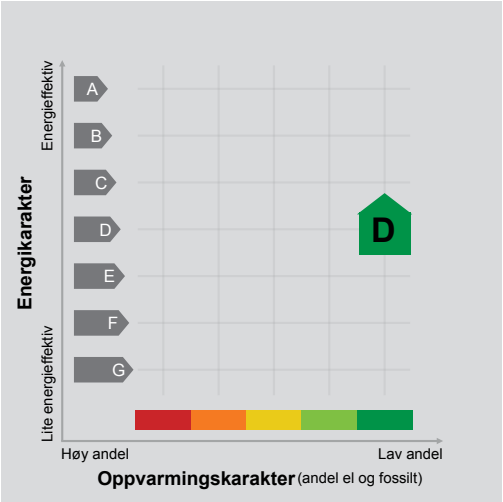
Identifikasjon

bankID Marstrander-berg, Anne

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

ENERGIATTEST

Adresse	Dalsbergstien 22D
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	514
Seksjonsnummer	71
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81185182
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-194524
Dato	02.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0570/25 . Vår ref.: 7041-1-071 Dato: 01.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22
Organisasjonsnr:	996242153
Seksjonseier:	Berg, Johan Blair
Medeier:	Marstrander-Berg, Anne
Leilighetsnummer:	071
Adresse:	Dalsbergstien 22 D, 0170 OSLO
Seksjonsnummer:	71
Gnr.	217
Bnr.	514

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208597779
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	2 858 615,00
Innfrielsesdato:	30.07.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 884,38,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renhold	159,50	178,46 fra 01.01.2026
Renovasjon	401,50	449,24 fra 01.01.2026
Lån	435,38	
Felleskostnader	2 445,00	2 735,71 fra 01.01.2026
Fjernvarme	912,00	1 020,44 fra 01.01.2026
Kabel-tv	366,00	
Heis	165,00	184,62 fra 01.01.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	50,-
Fradragsberettigede kostnader:	64,-
Annen formue:	8 013,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208597779
Restsaldo:	20 503,84
Kapitalkostnader:	422,60
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 20 503,85,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Odin Andreas Lindanger Ovesen, e-post: dalsbergstien22@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7041
EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

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

Dato for årsmøtet:

11. juni 2025 kl. 17:00, Holbergs Terrasse Kurs og Konferansesenter, Stensbergsgt. 17.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ali Sheikh Munir er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Styrets rapport 2024-7041.pdf
2. kommentarer til regnskapet 7041.pdf
3. EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22.pdf
4. 7041 Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 315 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styremøter og lignende

Styret har avholdt seks styremøter det siste året. Saker som ikke har krevd formelle vedtak, er fortløpende behandlet gjennom e-post og telefon, eller ved at enkeltstyremedlemmer har håndtert dem. Styret har hatt jevnlig kontakt gjennom året, og arbeidsfordelingen har vært avklart underveis.

Felles saker som angår både Falbesgate 18 og Dalsbergstien 22, samt garasjeområdet, er behandlet gjennom Frydenlund Tingsrettslige Sameie. Eksempler på slike saker er oppfølging av sikkerhetssystemene, drift og betalingsløsninger for elbilladere – og det mest omfattende prosjektet har vært tiltak ifbm legionellautbruddet.

Vann og varme

Fellesanlegget for vanntilførsel har hatt få feil det siste året. Det har vært enkelte episoder med lavt vanntrykk og problemer med varmtvann, men de tilfellene som skyldtes fellesanlegget ble raskt utbedret. Øvrige problemer har vært knyttet til enkeltseksjoner eller oppganger. Arbeidet har blitt utført gjennom Frydenlund Tingsrettslige Sameie.

Vannskader og Vedlikeholdsplan

Det har vært flere lekkasjer i forbindelse med vegger, vinduer, balkongdører, tak og radiatorer. Noen av disse er dekket av sameiets forsikring. I tilfeller der forsikringen ikke har dekket skadene, har sameiet iverksatt grundigere tiltak. Forsikringsselskapet har anbefalt utbedringer av tak og avløp for å håndtere ekstrem nedbør. Dette er fulgt opp gjennom innhenting av tilbud og igangsetting av takrenovering i 2025.

Heisene

Lovpålagt heiskontroll utføres jevnlig, og det gjennomføres service i henhold til avtale med TK Elevator Norge (TKE), via Frydenlund Tingsrettslige Sameie. På grunn av gjentatte driftsavbrudd har styret hatt oppfølgingsmøte med TKE. Styret håper bedre renhold i fellesarealene vil redusere problemene. Fordi når sand og stein havner i skinnegangen til heisdøren, skaper det problemer.

Felleskostnader

Styret har gjennomgått og justert felleskostnadene. En økning på 15 % har styrket sameiets økonomi. Løpende kostnader øker, og styret vil vurdere ytterligere justeringer ved de halvårlige økonomigjennomgangene.

Beboerinformasjon

Det er fortsatt utfordrende for styret og forretningsfører å vite hvem som faktisk bor i de ulike seksjonene. Dette skaper problemer, særlig ved skader, støyklager og annet. Styret minner om at alle salg og utleieforhold skal meldes skriftlig til styret og forretningsfører i henhold til vedtektene § 5. Dette gjelder også ved utlån av seksjon eller bod. Styret har

mottatt flere klager på støy og sjenerende adferd utover husordensreglene. Styret ønsker å minne om at beboere har ansvar for besøk helt til de har forlatt området.

Postkasser og oppganger

Hensikten med nye postkasser i 2022 var også enhetlig bruk av skilt. Det oppfordres derfor til at alle beboere sjekker sine og bestiller og bekoster postkasseskilt fra Aker Lås og Nøkkel AS, eller annen leverandør som tilbyr skilt med korrekt format og utseende.

Indre gård

Porten mot Dalsbergstien har vært utsettes for stor bruk og tidvis herverk/ misbruk, noe som fører til skjevheter og unødig slitasje. Styret ber om at porten behandles med forsiktighet.

Brannvarslingssystem

Det har ikke vært branntilløp det siste året, men noen falske alarmer. Anlegget testes årlig av Schneider Electric, og feil følges opp. Systemet er ikke koblet til Oslo brann- og redningsetat. Styret minner om at oppbevaring av barnevogner, sykler, ski, sko og lignende i oppgangene er forbudt grunnet rømningssikkerhet. Gjenstander kan fjernes og kastes uten varsel.

Vasketjenester

Rene Trapper har stått for rengjøringen siden juni 2016. Vaskefrekvens er oppslått i oppgangene. Renholdet fungerer tilfredsstillende.

Vaktmestertjenester

Sameiet har avtale med Coor Eiendomsdrift AS. Styret er fornøyd med leveransen og samarbeidet.

Søppel og forsøpling

Det er fortsatt utfordringer med forsøpling og feil sortering. Søppel og gjenstander etterlates både inne og ute, noe som medfører økte kostnader og risiko for skadedyr. Styret minner om at avfall skal sorteres i tråd med Oslo kommunes retningslinjer. Konteinere for privat avfall ble satt ut to ganger i løpet av året, og tilbudet ble godt mottatt. Dette videreføres neste år.

Vektertjenester

Sameiet har avtale med Securitas, og tjenesten fungerer som forventet.

Innbrudd, skadeverk og sikring

Det har vært tagging av vegger. Styret minner om viktigheten av ikke å slippe inn uvedkommende via port, garasje eller oppgang.

Feilparkering

Feilparkering forekommer ofte, særlig i indre gård. Dette gjelder både beboere, gjester og håndverkere. Informasjonsskilt er satt opp, og ulovlig parkering kan medføre borttauing på eiers regning.

Garasjevask

Årets garasjevask ble gjennomført 13. mai 2025 Noen biler ble ikke fjernet, men dette skapte ingen store problemer.

Dugnad

Den årlige dugnaden ble avholdt 21. mai 2025.

Vedlikehold

Ventilasjonsanlegget ble renset. Rapporten avdekket bruk av ikke-godkjente vifter, samt at flere seksjoner ikke var tilgjengelige til tross for informasjon i forkant. Det er kun godkjente vifter som kan benyttes når kjøkkenvifte/baderomsvifte/arbeid på ventillasjonsanlegg mv skiftes ut og at slik arbeid krever samtykke fra styret.

Nøkler og nøkkelbrikker

Bestilling gjøres via OBOS (oef@obos.no). Endringer av navn på ringeklokken krever innsending av blå brikke. Navnet oppdateres automatisk ved bruk. Ved eierbytte kan styre hjelpe med navneendring.

Forsikring

Sameiet er forsikret i KLP Skadeforsikring AS (polisenr. 609749). Forsikringen dekker bygninger og fellesareal, samt veggfast utstyr og bygningsmessige tillegg. Seksjonseiere må ha egen innboforsikring. Det er registrert og fulgt opp 5 forsikringssaker i 2024.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Disponible midler
Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameietslikviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 117 125.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 800 939	5 637 361	6 781 000	7 491 192
Andre inntekter	3	11 370	60 263	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 812 309**	**5 697 624**	**6 781 000**	**7 491 192**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-35 250	-35 250	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-250 000	-315 000
Revisjonshonorar	6	-10 375	-10 375	-8 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-192 465	-183 033	-192 000	-202 000
Konsulenthonorar	7	-37 978	-10 117	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-382 949	-373 956	-1 301 000	-1 727 500
Forsikringer		-430 142	-371 873	-410 000	-492 000
Kostnader sameie	12	-4 795 090	-4 896 621	-4 582 000	-4 582 000
Andre driftskostnader	9	-7 357	-7 336	-10 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 198 656**	**-6 138 561**	**-6 803 250**	**-7 396 800**
DRIFTSRESULTAT		**613 653**	**-440 937**	**-22 250**	**94 392**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 969	14 697	0	0
Finanskostnader	11	-8 899	-1 242	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 929**	**13 455**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**611 724**	**-427 481**	**-22 250**	**94 392**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		611 724	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-427 481		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	76	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**76**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 367	28 105
Forskuddsbetalte kostnader		149 718	130 708
Driftskonto OBOS-banken		1 062 982	601 460
Sparekonto OBOS-banken		129	462 971
SUM OMLØPSMIDLER		**1 227 196**	**1 223 245**
SUM EIENDELER		**1 227 272**	**1 223 245**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 117 202	505 478
SUM EGENKAPITAL		**1 117 202**	**505 478**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 149	78 092
Leverandørgjeld		41 922	483 510
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	12	0	156 165
SUM KORTSIKTIG GJELD		**110 071**	**717 767**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 227 272**	**1 223 245**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	1 655 374	1 204 442

Oslo, 20.04.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

Odin A. Lindanger Ovesen Inga-Britt K Haugen Magnus Bydal

Martin Berg Bjørn Pickhardt

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 421 356
Brensel	1 529 712
Kabel-TV	548 940
Renovasjon	552 263
Felleskostnader	296 100
Heis	230 244
Renhold	222 324
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 800 939**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

KLP Forsikring	10 500
Opprydding kundereskontro	70
Nøkler	800
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 370**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 728
Tak og Fasadeforvaltning AS	-31 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-37 978**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-54 365
Drift/vedlikehold heisanlegg	-298 584
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-382 949**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-1 095
Andre fremmede tjenester	-2 082
Bank- og kortgebyr	-4 180
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-7 357**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 846
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 123
SUM FINANSINNTEKTER	**6 969**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-8 899
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 899**

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

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

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og garantiansvar

refererer seg til den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og utgjør kr 1 655 374.

Selskapets andel etter eierbrøken i Frydenlund Tingsrettslig SE vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" eller under posten "Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Frydenlund Tingsrettslig SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25
Selskapsnummer: 7041 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

Organisasjonsnummer: 996242153
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 17:00, Holbergs Terrasse Kurs og Konferansesenter, Stensbergsgt. 17.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ali Sheikh Munir er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Odin og Ali er valgt.

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 315 000
> ✓ **Vedtatt.**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Samuel Sæbø

Følgende stilte til valg:
Samuel Sæbø

Styremedlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Bydal

Følgende stilte til valg:
Magnus Bydal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Dag Grønnvold
Berit Markestad

Følgende stilte til valg:
Dag Grønnvold
Berit Markestad

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557549381949

Dokument

7041 - protokoll
Hoveddokument
2 sider
Initiert 2025-06-13 12:01:50 CEST (+0200) av Ali Sheikh Munir (ASM)
Ferdigstilt 2025-06-15 14:50:05 CEST (+0200)

Underskriverne

Ali Sheikh Munir (ASM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ali.sheikh.munir@obos.no
+4793420183
Signert 2025-06-13 12:01:51 CEST (+0200)

Odin Andreas Lindanger Ovesen (OALO)
odin96ovesen@gmail.com
+4795459997
Signert 2025-06-15 14:50:05 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7041
Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

Velkommen til årsmøte i Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stefan Stensrud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. s.7041 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets stiller seg positiv til KPI regulering av honorar.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000,-.

Sak 7

STØY

Forslag fremmet av:
Odd Iversen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets Innstilling: Beholde husordensreglene uendret.

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styrets innstilling er som følger:

Styreleder: Odin Ovesen

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

Varamedlem: Dag Kristian Grønvold

Roller og kandidater

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

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

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

- Bjørn Pickhardt

  Bjørn har vært styreleder 2 år og styremedlem i 2 år.
  Kjenner godt til arbeidet gjort siste 4 år og sameiet generelt.
  Stiller til gjenvalg som styremedlem.
- Inga Britt Kjellevold Haugen

  Inga Britt sa seg villig til å være med i styret hvis ønskelig.
  Hun har lang erfaring som styremedlem og leder for DB22 (7041)
- Martin Berg

  Stiller til gjenvalg for styremedlem (forbehold om at det er 2 år siden han ble valgt inn)

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

- Dag Kristian Grønvold

  Stiller som kandidat for Db22 F. Oppgang F.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Gårds- og bruksnummer:
217 514

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

Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22 har ingen ansatte.

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

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

Styrets Arbeid for 2023

Styremøter og Lignende

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

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

Vann og Varme

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

Vannskader

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

Vedlikeholdsplan

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

Heisene

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

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

Felleskostnader

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

Hvem som Bor i Sameiet

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

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

Postkasser og Oppganger

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

Indre Gård

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

Brannvarslingssystemet

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

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

Vasketjenester

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

Vaktmestertjeneste

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

Søppelproblemer og -håndtering

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

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

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

Vektertjenesten

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

Innbrudd, Skadeverk og Sikring

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

Feilparkerte Kjøretøy

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

Garasjevask

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

Dugnad

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

Vedlikehold

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

Nøkler og Nøkkelbrikker

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 609749. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealene. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg, innretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 505 478,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

Lån
Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22 har ingen lån.

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

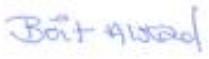
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 16.05.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

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

Magnus Bydal /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

Organisasjonsnummer: 996242153
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 17:00, Stensbergsgt. 17, Holbergs Terrasse Kurs- og Konferansesenter.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

Styrets innstilling
Styrets stiller seg positiv til KPI regulering av honorar.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000,-.

✓ **Vedtatt. 8 for, 2 mot, 2 blanke.**

7. STØY

Fremmet av: Odd Iversen

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

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

Styrets Innstilling: Beholde husordensreglene uendret.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets innstilling er som følger:

Styreleder: Odin Ovesen

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

Varamedlem: Dag Kristian Grønvold

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Odin Ovesen

Følgende stilte til valg:
Odin Ovesen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Martin Berg
Inga Britt Kjellevold Haugen
Bjørn Pickhardt

Følgende stilte til valg:
Martin Berg
Inga Britt Kjellevold Haugen
Bjørn Pickhardt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Dag Kristian Grønvold

Følgende stilte til valg:
Dag Kristian Grønvold

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

VEDTEKTER for
EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

Adresse: Dalsbergstien 22, 0170 Oslo

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

§ 1 Navn
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 UTENDØRS FELLESOMRÅDER
Grøntområdene skal ikke benyttes som snarveier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Næringsseksjoner og barnehage skal ha egen avfallshåndtering.

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

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

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

Til seksjonseiere i Falbesgate 18 og Dalsbergstien 22

Utleie av seksjon – plikt til å opplyse om leietaker

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

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

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

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

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

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

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

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

Mvh,

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

Vedlegg

Vedlegg 1

Lov om folkeregistrering [folkeregisterloven].

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

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

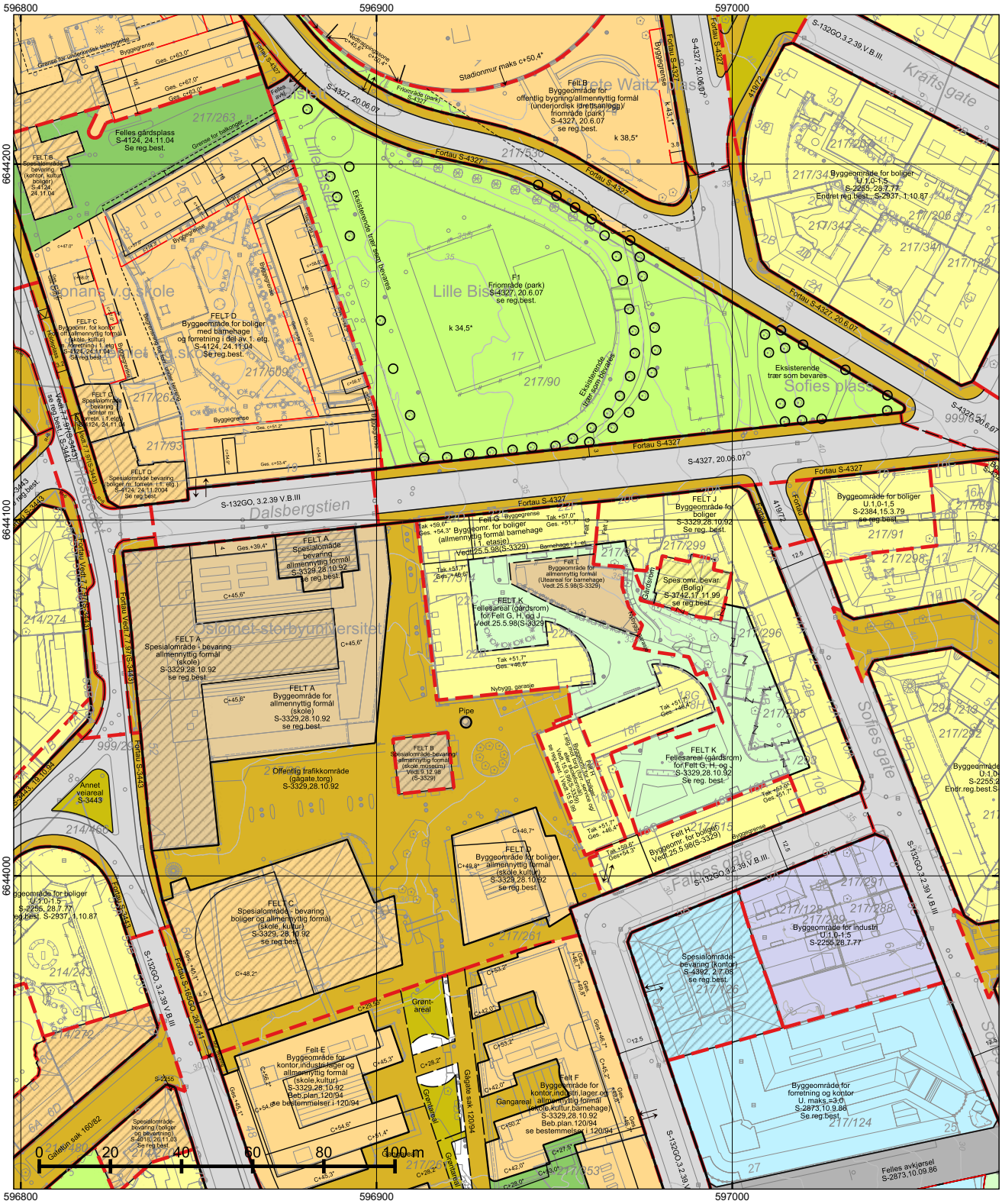
§ 8. Når en person som er bosatt eller som har oppholdt seg i Norge minst 6 måneder flytter til utlandet for å bosette seg der eller for å oppholde seg der i minst 6 måneder, skal han før utreisen melde fra til skattekontoret. Den som har meldt fravær, plikter også å melde fra til skattekontoret når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

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

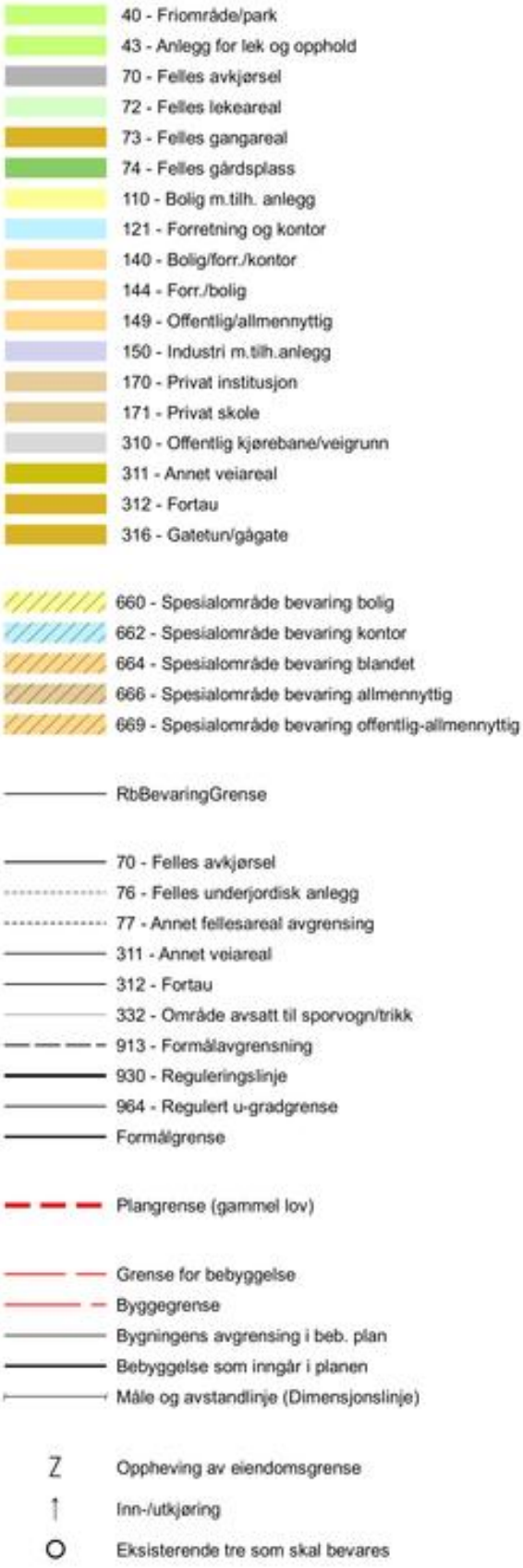
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

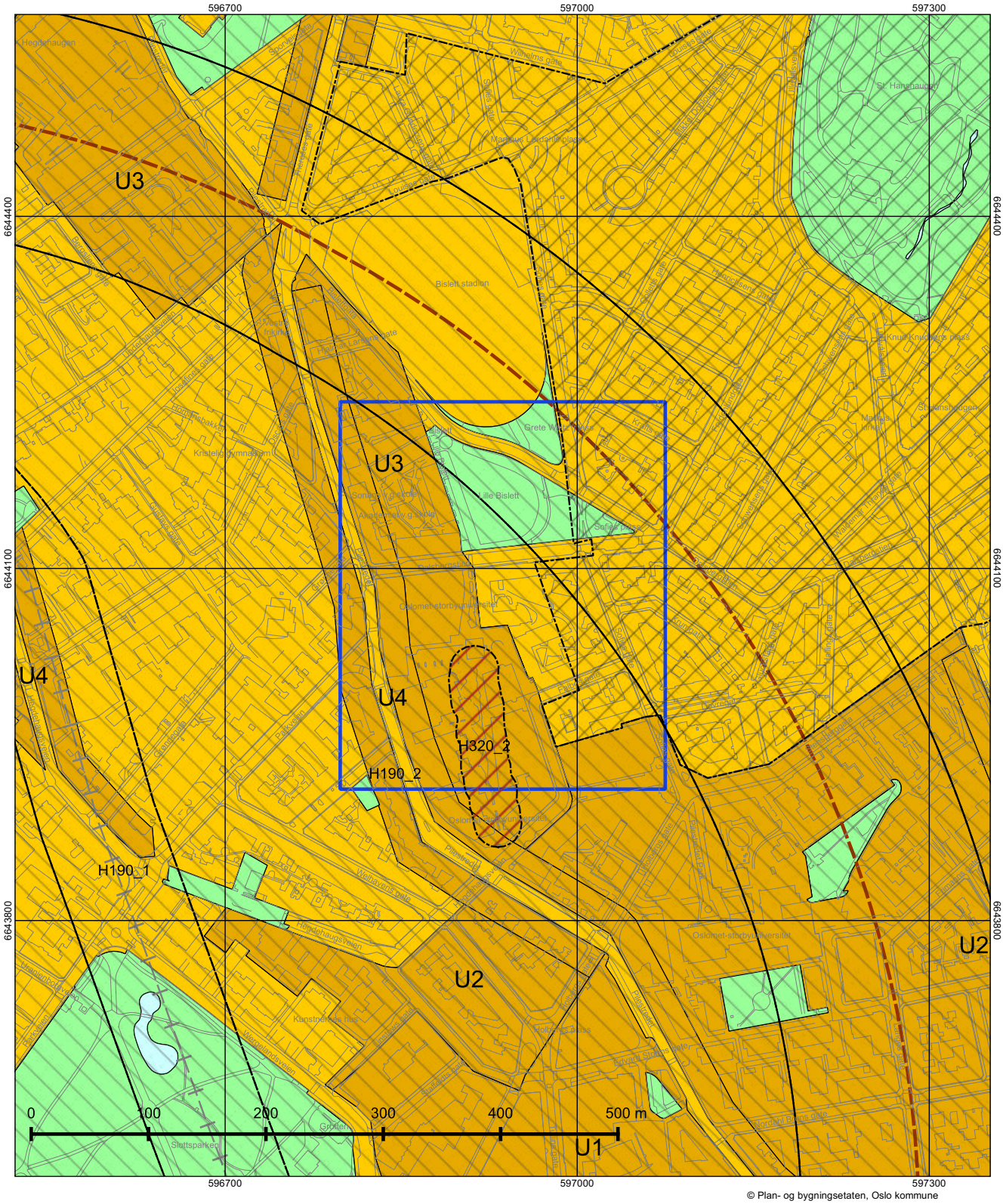
PlottID/Best.nr: 150339/ 86523032
Deres ref.:
Adresse: Dalsbergstien 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/514

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150339/86523032
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

V250598

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

V250598 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KVARTS arkitekter AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Dato: 16.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201216445-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSBERGSTIEN 22D	Eiendom:	217/514/0/0
Tiltakshaver:	Jens Qvortrup	Adresse:	Dalsbergstien 22 D, 0170 OSLO
Søker:	KVARTS arkitekter AS	Adresse:	Frognerveien 22, 0263 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - DALSBERGSTIEN 22 D

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 08.10.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres

Følgende tegninger er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201216445/9			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan hems og snitt A-A som bygget	A71-102	22.10.2012	9/4
Fasade sør som bygget	A40-01	22.10.2012	9/5
Fasade vest som bygget	A40-02	22.10.2012	9/6

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.10.2013 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Askim og Mysen Rør AS
Moreneveien 1
1859 SLITU

Dato: 18.07.2011

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

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

FERDIGATTEST - DALSBERGSTIEN 22 E

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 14.07.2011.

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

Pålegget om ferdigstillelse av 14.06.2011 er med dette oppfylt.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.07.2011 av:

Tore Syvert Haga - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til: Olaf Sverre Johansen, Professor Dahls gate 22, 0353 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OLA STRAND JAHNSEN
DALSBERGSTIEN 22 B
0170 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.03.2023
	202302784 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	

Adresse:	DALSBERGSTIEN 22B	Eiendom:	217/514/0/0
Tiltakshaver:	OLA STRAND JAHNSEN	Søker:	OLA STRAND JAHNSEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Dalsbergstien 22 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bod fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 14.03.2023.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202302784			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan leilighet			1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kvarts arkitekter AS
Sagveien 21 A
0459 OSLO

Dato: 15.11.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201104160-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSBERGSTIEN 22D	Eiendom:	217/514/0/0
Tiltakshaver:	Ann-Magritt Jensen og Jens Qvortrup	Adresse:	Fjordgata 9C, 7010 TRONDHEIM
Søker:	Kvarts arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 21 A, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - DALSBERGSTIEN 22 D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AE ARK KENNETH BJERKVIK
Rådmann Halmrastsvei 18
1337 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.04.2023
	202303086 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	DALSBERGSTIEN 22D	Eiendom:	217/514/0/0
Tiltakshaver:	Frydenlund Eiendom ANS	Søker:	AE ARK KENNETH BJERKVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Dalsbergstien 22 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for forlenging av rørføring på tak, mottatt 12.04.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202303086			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	0-800	25.01.2023	1/6
Plan 9 etasje	0-005	25.01.2023	1/7
Plan 10 etasje	0-004	25.01.2023	1/8
Plan tak	0-003	25.01.2023	1/9
Fasade sør	0-006	25.01.2023	1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Anders Østborn
c/o Skanska AS
P.b. 6881 St. Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 11 FEB. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199502722-72 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 52 M.FL.	Eiendom:	217/261/0/10
Tiltakshaver:	Nora Eiendom A/S	Adresse:	Holbergsgt. 1 Tlf: 22363550, 0166
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23C III Tlf: 22717070, 0458
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende, tiltakshaver og sluttbesiktigelse.

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

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arnfinn R. Johannessen
avd. ing.

Hans Andersen
Saksbehandler

Kopi til: KLP Eiendom AS v/ Odin Holen, P.b. 6711 St. Olavs plass, 0130 Oslo.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823
epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TB BYGG AS
Urvegen 30
4276 VEDAVÅGEN

Dato: 12.09.2017

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

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

Ferdigattest

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

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

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.09.2017 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Anders Østborn
c/o Skanska AS
P.b. 6881 St. Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 11 FEB. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199502722-72 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 52 M.FL.	Eiendom:	217/261/0/10
Tiltakshaver:	Nora Eiendom A/S	Adresse:	Holbergsgt. 1 Tlf: 22363550, 0166
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23C III Tlf: 22717070, 0458
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende, tiltakshaver og sluttbesiktigelse.

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

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arnfinn R. Johannessen
avd. ing.

Hans Andersen
Saksbehandler

Kopi til: KLP Eiendom AS v/ Odin Holen, P.b. 6711 St. Olavs plass, 0130 Oslo.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

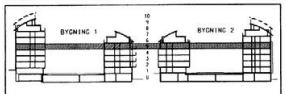


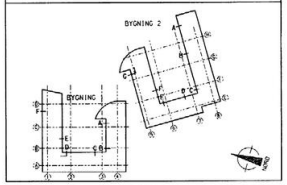
REVIDERT BYGGEMELDING 3	KK	08.04.97 C
REV. BYGGEMELDING 2	AIK	13.12.95 B
ANBUDSTEGNING	JM	16.10.95 A
TEKST.:	INI.	REV.DATO IND.

TEGNINGSNR.: A 11 050 — REV. INDEX: C

STATUS: REVIDERT BYGGEMELDING

FRYDENLUND BOLIGER





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

SKANSKA

ARCASA arkitekter AS
SADELEIR 21 C III
0494 OSLO
TLF.: 22 71 70 70
FAX: 22 71 70 80

TEGNINGSNAVN / TITTEL:
BYGG 1 OG 2
PLAN
5. ETASJE

61

PROSJEKT NR.:	TEGNET AV:	DATO:	MÅL:
40503	KO - DE	07.07.95	1:200

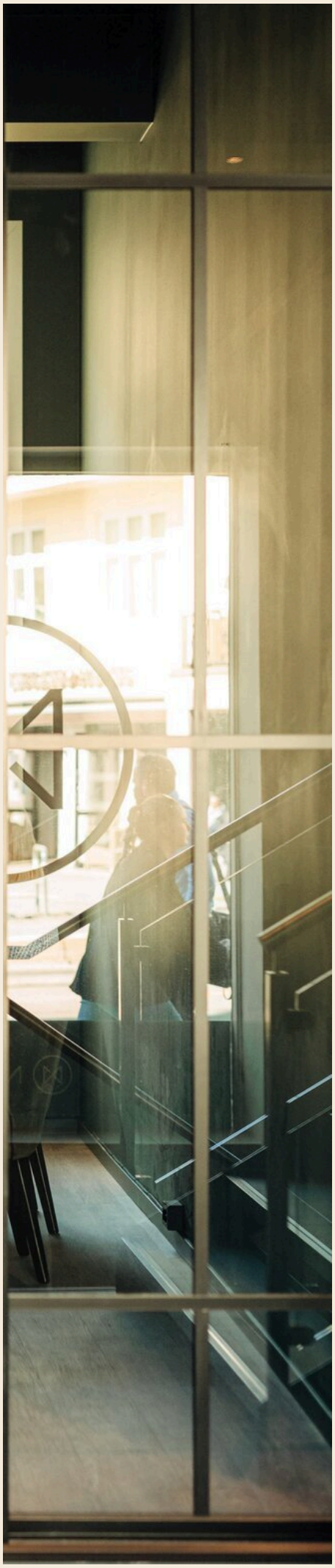
TEGNINGSNR.: A 11 050 — REV. INDEX: C

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.

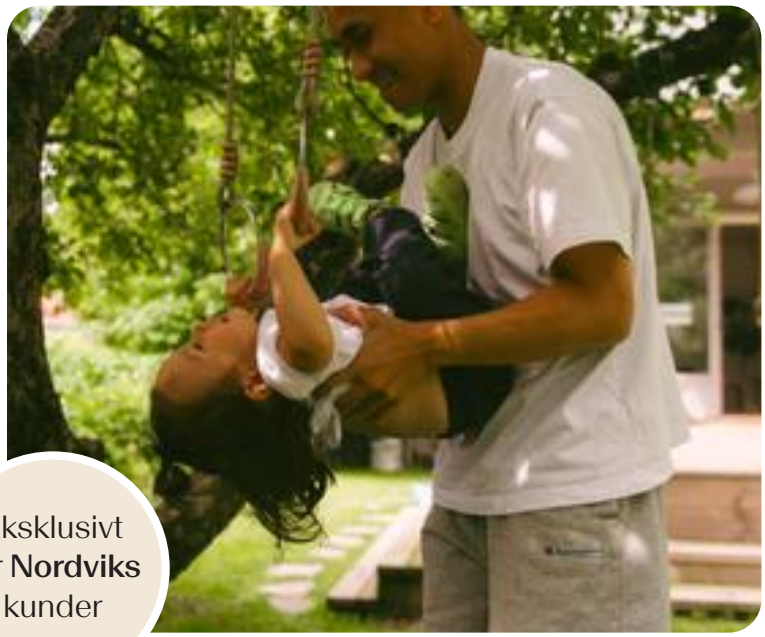


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **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 kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0570/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dalsbergstien 22D 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 514, snr 71 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Stian M. Baklie

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
s.baklie@nordvikbolig.no
411 05 849