

Dalsbergstien 22B



Velkommen til

Dalsbergstien 22B



Salgsoppgaven produsert 3. desember 2024

ST.HANSHAUGEN/BISLETT

Lekker 3-roms hjørneleilighet med sydvestvendt balkong - Felles takterrasse - Fjernvarme inkl. - Garasjeplass m/lader*

Prisantydning	7 750 000,-
Omkostninger	205 390,-
Totalpris	7 955 390,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 559,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1997

Megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no
Megler 2	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Benjamin Ådna v/ Nordvik har gleden av å presentere denne lekre 3-roms leiligheten i byggets 3. etasje. Leiligheten har en god planløsning - innbydende entré med garderobe, romslig stue med flere soner, separat kjøkken fra drømmekjøkken, delikat bad med opplegg for vaskemaskin og 2 gode soverom.

- Sørvestvendt balkong på 6,5m² med gode solforhold
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
- Fine overflater med tidsriktige farger og god planløsning
- Garasjeplass m/lader kan kjøpes for et tillegg på kr. 600k
- Pent opparbeidet og avlåst bakgård - felles takterrasse
- Fjernvarme, varmtvann og kabel-tv er inkludert i felleskost.
- Populær og sentral beliggenhet
- Kjellerbod på 5m² - heisadkomst

Arealer og innhold

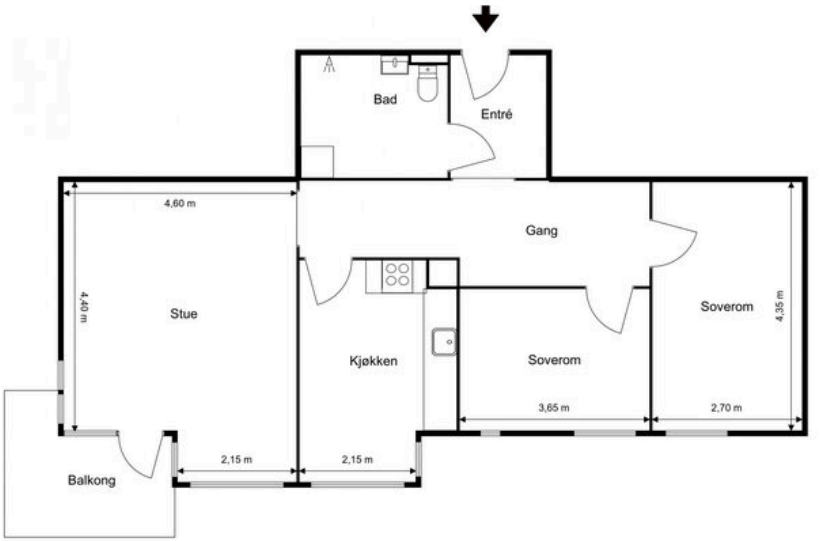
BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	81 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entre, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Dalsbergstien 22b
3. Etasje



FIDENS

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























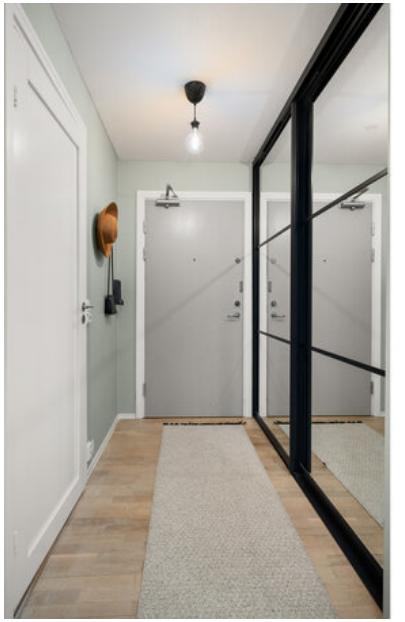


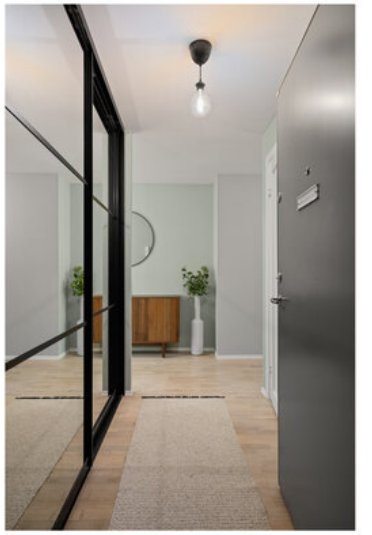






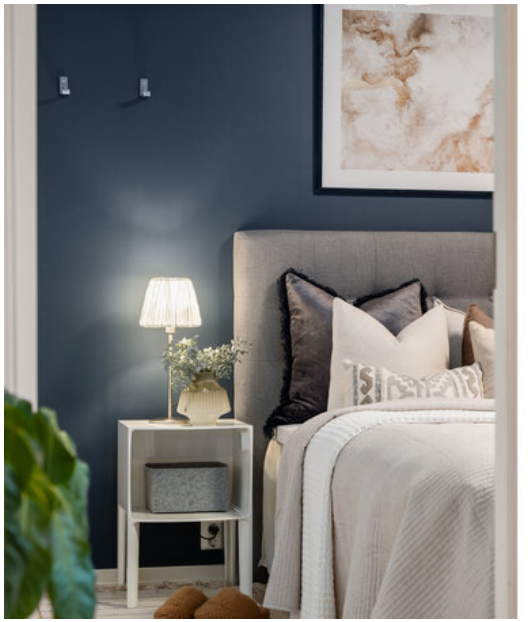





















CHANEL


BOSCH








B




EVlink
Schneider
Electric

Informasjon

Dalsbergstien 22B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0566/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Dalsbergstien 22B, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 514, snr 30 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ola Strand Jahnsen
Caroline Wilsbeck Hjelseth

Kjøpesum og omkostninger
7 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
193 750,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
194 990,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
205 390,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
7 944 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
7 955 390,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1997

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entre, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Stue:
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken:
Parkett på gulv og malt overflate på vegger, flis over benk. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Ballingslöv med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Soverom 1:
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2:
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad:
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme og radiator. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe og porttelefon.

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.42 m.
Bad: 2.38 m.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører:
TG2: Ytterdør tar noe i karm.
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
TG2: Entre: Måler 12 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Kjøkken - Overflater og innredning:
TG2: Benkeplate har fuktskader i underkant ved vask, platetopp og oppvaskmaskin.

TG2: Noe delaminering på enkelte fronter pg skrog.
Kjøkken fra 2011. Normal slitasje ift alder. Parkett på gulv og malt overflate på vegger, flis over benk. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Ballongsløv med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Vannledninger:
TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Stoppekran er plassert i felles oppgang ved trappa.

Våtrom - Overflater:
Høydeforskjell (35 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt. Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.
TG2: To stk flis er boret hull i. Gjelder veggfliser i dusjsonen. (hull er boret ifb med tidligere dusjforheng, tettet med silicone).

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk:
Vinylbelegg ført til klemring i sluk.
TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
TG2: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Parkering

Selger eier en bruksrett til garasjeplass i Frydenlund Tingsrettslig Sameie (Gnr 217 Bnr 514 snr. 109 ideell andel 1/6) som selges separat for kr. 600 000,- + omkostninger (2,5% dokavgift, tinglysing av skjøte 500,- og tinglysing av sikring kr. 500,-).

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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 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

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært:
Lagt fliser med varmekabler, samt installering av vegghengt toalett med tilhørende WC kasse. Arbeid utført av Antonas Bygg / Arro Elektro.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja:
I forbindelse med flislegging ble det lagt sementbasert membran og klemring til sluk.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært:
Det ble lagt opp strømkontakter i bod som nå er en del av soverom. Arbeid utført av Arro Elektro.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja:
Utført el-tilsyn i november 2020 uten avvik.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja:
På garasjeplass i felles garasjeanlegg er det installert elbillader. Garasjeplassen selges separat.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja:
Innvendig bod er innlemmet i soverom.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja:
Bruksendringen er byggemeldt og ferdigattest er utstedt av Plan og bygg i Oslo kommune.

Tilleggskommentar:
Det ble i starten av november 24 påvist legionella i vannet til sameiet. Midlertidig løsning har vært å bytte til medisinske dusjhoder for hver
seksjon. Styret har gått til innkjøp av filter som installeres sentralt før jul og dette skal løse situasjonen.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong.

Yttervegger:
Yttervegger av betong og tegl.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak og ovalt/skrått tak. Tekket med papp og plater(taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Vannbåren varme. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha en årlig strømkostand på ca. kr. 6750. pr. år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 559,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, varmtvann, fyring, renhold, kabel-tv, internett, felles gårdsforsikring m.m.

Herav:
Renhold: 186,-
Renovasjon: 472,-
Felleskostnader: 3 162,-
Fjernvarme: 1 180,-
Kabel-tv: 366,-
Heis: 193,-

Dersom man kjøper garasjeplassen vil det tilkomme ekstra felleskostnader på kr. 350 pr. mnd.

Eiendomsskatt

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

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 884 285,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 537 140,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av kabel-tv og internett. Dette er inkludert i felleskostnadene.

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 med opplysning om hvem som er ny eier eller leietaker.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Fellesformue

Kr 4 689,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 624 962,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 032 500,-.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger meget attraktivt og sentralt til på Bislett med umiddelbar nærhet til "alt". Et optimalt sted å bo for deg som setter pris på et bredt service- og kollektivtilbud, kaffebar rundt hjørnet og treningssenter rett i nærheten. Her har vi boligen og beliggenheten som gjør det enkelt for deg i hverdagen!

Servicefasiliteter:
Som nærmeste nabo har du Coop Mega, i tillegg er det kort vei til Kiwi og Rema 1000. Fra boligen er det gangavstand til et rikt tilbud av restauranter, kafeer, serveringssteder, butikker, vinmonopol, m.m. Bogstadveien er Norges største, lengste handlegate med over 300 butikker. Det er også gangavstand til Frogner med en rekke for nisjeforretninger man ikke finner andre steder i byen. St Hanshaugen senter har bl.a. apotek, frisør, blomsterforretning og treningssenter. Få minutters gange unna ligger Smalhans, Gutta på haugen og Pascal-bakeri.

Rekreasjonsområder:
Området har flere parkanlegg kun noen minutters gange unna. St. Hanshaugen, "Idioten", Stensparken og Slottsparken er populært å oppsøke for solbading på varme sommerdager. Akerselva har omkringliggende grønne områder og optimale turmuligheter langs elvebredden. Fra Rådhuset, kun 7 minutters sykkeltur unna, kan du ta båten ut til flere av de nærmeste øyene med fine badestrender. Treningssentrene Sats Bislett, Bislett Bad og FitnessXpress i kort avstand. På Bislett stadion er det i tillegg tilgang til både innendørs og utendørs løpebaner.

Offentlig kommunikasjon:
Området har et godt tilbud av offentlig kommunikasjon med trikk og buss. Nærmeste holdeplass "Dalsbergstien" ligger rett rundt hjørnet med hyppige avganger store deler av døgnet, nattbuss stopper også her.

Om du er glad i sykkel som fremkomstmiddel, er store deler av Oslo sentrum tilrettelagt og fortsatt under tilrettelegging for syklister. Om du ikke har egen sykkel, kan du abonnere på bysykkel som kan parkeres og hentes på stativer som er plassert rundt hele sentrumskjernen i Oslo.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-).
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. desember 2024

Megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler 2

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Dalsbergstien 22B

Dalsbergstien 22B
0170 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1997
BRA: 81 m^2
BRA-i: 76 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	6	0	2

Supertakst
GNR: 217 BNR: 514 SNR: 30
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Dalsbergstien 22B
0170 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25438

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Ytterdør tar noe i karm.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Justeringer/smøring av ytterdør anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
TG2: Entre: Måler 12 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Benkeplate har fuktskader i underkant ved vask, platetopp og oppvaskmaskin.

TG2: Noe delaminering på enkelte fronter pg skrog.

Kjøkken fra 2011. Normal slitasje ift alder.

Parkett på gulv og malt overflate på vegger, flis over benk. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Ballongsløv med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert i felles oppgang ved trappa.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (35 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

TG2: To stk flis er boret hull i. Gjelder veggflser i dusjsonen. (hull er boret ifb med tidligere dusjforheng, tettet med silicone)

Anbefalte tiltak overflater

Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vinylbelegg ført til klemring i sluk.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

TGIU: Kontrollen utført av Elvia ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Kontroll er utført 24. 11 2020.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.11.2024	**2.12.2024**

Hjemmelshavere

Navn:	**Ola Strand Jahnsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Dalsbergstien 22B, 0170 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**514**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**30**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1997**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong.

Yttervegger:
Yttervegger av betong og tegl.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak og ovalt/skrått tak. Tekket med papp og plater(taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Nye dørblad på alle innerdører.	Nei
2019	Oppgraderte badet i 2019 ved å legge ny smøremembran på gulv, legge fliser, vegghengt toalett og varmekabler, opplyst av dagens eier.	Ja
2023	Innlemmet bod i soverom i 2023.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	76	76	0	0	6
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**81**	**76**	**5**	**0**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	76	76	0	Entre, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.	
Totalt m²	**76**	**76**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca 6 m² med utgang fra stue. Sydvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra byggeår.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse EI30 og lydklasse dB35.
Massive innerdører fra 2024 (kun dørblad).

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

TG2: Ytterdør tar noe i karm.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Justeringer/smøring av ytterdør anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
TG2: Entre: Måler 12 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2: Benkeplate har fuktskader i underkant ved vask, platetopp og oppvaskmaskin.

TG2: Noe delaminering på enkelte fronter pg skrog.

Kjøkken fra 2011. Normal slitasje ift alder.

Parkett på gulv og malt overflate på vegger, flis over benk. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning fra Ballongsløv med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Soverom er opprinnelig en del av en bod. Det foreligger søknad og ferdigattest fra Oslo kommune om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Alt OK.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.42 m.
Bad: 2.38 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør delvis er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Stoppekran er plassert i felles oppgang ved trappa.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**
TGIU: Kontrollen utført av Elvia ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Kontroll er utført 24. 11 2020.	

Sikringskap i felles oppgang.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiatorer i alle oppholdsrom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
Det er felles varmtvann i bygget.	

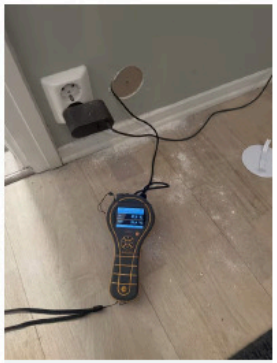
6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken. Klaffventiler i stue og på begge soverom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom



Sluk på bad.



Måler relativ fuktighet i vegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er lagt nye varmekabler og flis.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-2

Høydeforskjell (35 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

TG2: To stk fils er boret hull i. Gjelder veggfliser i dusjsonen. (hull er boret ifb med tidligere dusjforheng, tettet med silicone)

Anbefalte tiltak overflater

Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Vinylbelegg ført til klemring i sluk.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt — TG-0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra entre. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling ved måling av relativ fuktighet. (38%) Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Majorstuen
Oppdragsnr.	8-0566/24
Selger 1 navn	Caroline Wilsbeck Hjelseth
Selger 2 navn	Ola Strand Jahnsen
Gateadresse	Dalsbergstien 22B
Poststed	OSLO
Postnr	0170

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-0566/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Lagt fliser med varmekabler, samt installering av vegghengt toalett med tilhørende WC kasse.
Arbeid utført av: Antonas Bygg / Arro Elektro
Filer: Dokumentasjon bad.pdf | Faktura Antonas Bygg.pdf | Arro Elektro - Dalsbergstien 22B.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: I forbindelse med flislegging ble det lagt sementbasert membran og klemring til sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Det ble lagt opp strømkontakter i bod som nå er en del av soverom.
Arbeid utført av: Arro Elektro
Filer: Samsvarserklæring stikkontakter.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Utført el-tilsyn i november 2020 uten avvik.
Filer: Tilsynsrapport Dalsbergstien 22B.pdf

Document reference: 8-0566/24

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: På garasjeplass i felles garasjeanlegg er det installert elbillader. Garasjeplassen selges separat.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Innvendig bod er innlemmet i soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Bruksendringen er byggemeldt og ferdigattest er utstedt av Plan og bygg i Oslo kommune.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-0566/24

Tilleggskommentar

Det ble i starten av november 24 påvist legionella i vannet til sameiet. Midlertidig løsning har vært å bytte til medisinske dusjhoder for hver seksjon. Styret har gått til innkjøp av filter som installeres sentralt før jul og dette skal løse situasjonen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 8-0566/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Caroline Wilsbeck Hjelseth	2db2d85078f5a5b0b16b09080164b5238fa7f876	27.11.2024 21:53:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Strand Jahnsen	dcf037f02071a77adf8cbf874f837fa9d5452b04	27.11.2024 21:51:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 8-0566/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Anders Thorkildsen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: a.thorkildsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0566/24 . Vår ref.: 7041-1-030 Dato: 27.11.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22
Organisasjonsnr:	996242153
Seksjonseier:	Jahnsen, Ola Strand
Medeier:	
Leilighetsnummer:	030
Adresse:	Dalsbergstien 22 B, 0170 OSLO
Seksjonsnummer:	30
Gnr.	217
Bnr.	514

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Klp Skadeforsikring As- polisenummer 609749.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Garasje: kan kjøpes i eget selskap Frydenlund Tingsrettslig Sameie Gnr 217 Bnr 514, 515 eller 516. Garasjeplasser må kjøpes privat. Enkelte seksjonseiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass i Frydenlund Tingsrettslig Sameie. Garasjefelleskostnader kommer i tillegg til felleskostnader for boligen (egen giro). Plassen følger ikke automatisk med boligseksjonen ved salg. Jfr ¤ 5 i garasjelagets vedtekter. Dersom kjøper skal overta denne plassen, må dette fremkomme tydelig i salgsmeldingen. Megler må sørge for at kjøper (ny seksjonseier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell andel av gnr 217 bnr 514, 515 eller 516 Oslo). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser.
- Sameiets hjemmeside: http://frydenlund.herborvi.no/ Styret ønsker e-post og telefonnummer til kjøper(e) sammen med salgsmeldingen.
- Bak husordensreglene finnes informasjonsskriv om regler for utleie.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 271,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renhold	186,00	
Renovasjon	472,00	
Felleskostnader	2 874,00	3 162,00 fra 01.01.2025
Fjernvarme	1 180,00	
Kabel-tv	366,00	
Heis	193,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	136,-
Fradragsberettigede kostnader:	12,-
Annen formue:	4 689,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

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.

VEDTEKTER for
EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

Adresse: Dalsbergstien 22, 0170 Oslo

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

§ 1 Navn
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

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

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

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

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

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

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

Eierseksjonssameiet Dalsbergstien

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

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

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

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

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eierseksjonssameiet Dalsbergstien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

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

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

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

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

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

Eierseksjonssameiet Dalsbergstien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7040
Frydenlund Tingsrettslig SE

Velkommen til årsmøte i Frydenlund Tingsrettslig SE

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. 18:00, 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. 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. Vurdering av sameiets kostnader
7. Få stoppet feiing av Oslo met på søndager/ettermiddager
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Frydenlund Tingsrettslig SE

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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s.7040 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Vurdering av sameiets kostnader

Forslag fremmet av:
Jan Hartvig Taasen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret går gjennom sameiets avtaler som en del av sitt generelle virke, men vil ta en samlet gjennomgang. Det meste av snørydding og gartnertjenester utføres for øvrig av vaktmesteren med eventuell bistand av andre

i Coor. Behovet for ekstra innkrevinger av felleskostnader har vært knyttet til behov for omfattende og raske utbedringer og store økninger av kommunale avgifter, altså situasjoner der sameiene har hatt behov for penger raskt.

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

Forslag til vedtak 1

Totalvurdering av dagens driftskostnader og forslag til tiltak for å redusere sameiets utgifter i fremtiden.

Forslag til vedtak 2

Styret går gjennom sameiets avtaler med tanke på mulige innsparinger.

Sak 7

Få stoppet feiing av Oslo met på søndager/ettermiddager

Forslag fremmet av:
Jan Hartvig Taasen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrene i Falbes gate 18 og Frydenlund tingsrettslige sameie har flere ganger vært i kontakt med OsloMet og KLP om spørsmålet om tidspunktene for feiing, men svaret har gjennomgående vært at OsloMet har behov for å feie området på tidspunkter det er få studenter eller andre til stede der. Dette er selvsagt et saklig hensyn og poeng. For øvrig skal det nokså mye til før slik aktivitet regnes som ulovlig etter naboloven eller loven om helligdager og helligdagsfred.

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

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

Forslag til vedtak 1

Stoppe feiing av Oslo met områder på søndager og helst etter arbeidstid på ukedager.

Forslag til vedtak 2

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ole Knut Løstegaard

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

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

- Anne Cathrine Undhjem

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Knut Løstegaard	Falbes Gate 18 C
Styremedlem	Martin Berg	Dalsbergstien 22 A
Styremedlem	Bjørn Pickhardt	Dalsbergstien 22 A
Styremedlem	Ole Husebø Schøyen	Falbes Gate 18 D
Varamedlem	Anne Cathrine Undhjem	Falbes Gate 18 E

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

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

Frydenlund Tingsrettslig SE har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova 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.

Sameiets drift og styrets arbeid 2023/2024

Styremøter og liknende
Styret har hatt to vanlige 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 fellesløsninger for begge boligsameiene, Falbes gate 18 og Dalsbergstien 22, og saker som gjelder garasjeområdet, blir i stor grad håndtert gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie. Det siste gjelder blant annet forvaltningen av ordningen med ladestasjoner for el-biler og betalingsløsningen for dette.

Ladestasjoner for el-biler
I perioden 2018/2019 ble det installert ladestasjoner for el-biler i garasjen. Det er etablert infrastruktur som gjør det mulig å tilby alle parkeringsplassene en slik løsning. Det er installert noen flere ladestasjoner enkeltvis også det siste året. De enkelte garasjeplasseierne betaler selv for dette. Til sammen er det montert ladere tilknyttet ca. 70 av de 108 privateide garasjeplassene.

Hver ladestasjon har en tilknyttet strømmåler. Garasjeplasseiere med ladestasjoner oppretter bruker hos SmartCharge, og strømkostnadene belastes de enkelte eierne direkte. Sameiet har inngått en serviceavtale for anlegget med Datek. Avtalen omfatter jevnlig ettersyn og vedlikehold av ladestasjonene. Kostnadene for dette dekkes av garasjeplasseierne med ladestasjoner.

Det har kommet spørsmål om strømprisen for lading kan bli spotpris i stedet for fastpris. Current, som står for administrasjonen av ladesystemet, har bekreftet at det nå er mulig å få spotpris, men det tilkommer da et påslag. Styret vil sende ut nærmere informasjon om dette.

Garasjeporten
Garasjeporten fungerer stort sett utmerket, men noen ganger fører snø og is som samler seg i åpningspartiet i garasjen, og må fjernes fysisk, til at porten ikke lukker seg. På grunn av de store snømengdene i vinter skjedde dette oftere enn vanlig en periode. Styret ber alle passe på at større snømengder eller isklumper ikke bli liggende rett ved garasjeåpningen. Fjern gjerne snø fra egen bil før du kommer til porten.

Ved noen få anledninger har porten av ukjent årsak blitt stående åpen, men dette har vært helt kortvarig og blitt ordnet fort.

Feilparkerte kjøretøy
Sameiet har stadig problemer med feilparkerte biler og andre kjøretøy, både i garasjen og i indre gård. Dette gjelder både garasjeplasseiere og -leietakere som parkerer på feil plass, gjester som parkerer i området uten tillatelse, og i noen få tilfeller helt uvedkommende som kommer seg inn på området og parkerer. Det forekommer også at håndverkere og andre tjenesteytere parkerer feil og sperrer for adkomst.

Ved ulovlig parkering har styret eller vaktmesteren gjentatte ganger vært i kontakt med bileiere, håndverkere og andre 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.

Innbrudd, skadeverk og sikring
Det har heldigvis vært lite kriminell aktivitet i sameiet det siste året, men noen biler har blitt forsøkt brutt opp, og uvedkommende har blitt sett eller funnet i garasjen eller i søppelrom flere ganger.

Ellers har noen sykler og andre gjenstander også det siste året forsvunnet fra sameienes fellesområder.

Beboerne oppfordres til ikke å slippe ukjente inn i sameiene uten at ærendet deres er klarlagt, og alle oppfordres innstendig til å sikre at uvedkommende ikke kommer inn i garasjen når porten er åpen.

Det har vært noen tilfeller av skader på gangporten ved Dalsbergstien 22 (barnehagen) også det siste året. Dette har medført behov for reparasjoner og dermed kostnader. Styret kan ikke si sikkert om dette skyldes forsøk på å holde porten åpen, rent skadeverk eller noe annet. Den som påfører porten slike skader, kan bli erstatningsansvarlig.

Det ble for noen år siden montert dekkplater for å forhindre at porter kan brytes opp, og oppgangsdørene ble forsterket med metallister. Dørlistene har også festet bedre eller byttet ut. Andre nødvendige tiltak vil vurderes fortløpende.

Vektertjenesten
Sameiet har avtale med Securitas om vektertjenester. Tjenesten fungerer stort sett bra, men i noen få tilfeller har det vært noe misnøye med lang utrykningstid.

Styret har ikke funnet noe bedre avtaletilbud, og avtalen med Securitas ble dermed forlenget.

Søppelproblemer og -håndtering
Sameiet opplever stadig mye forsøpling, både av inne- og uteareal. Sigarettsneiper, snus, poser med hundeavføring, 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. Rommet ved siden av garasjen, som brukes i forbindelse med søppelhentingen, blir stadig fylt opp med søppel og andre etterlatte gjenstander, og det må gjennomføres egne bortkjøringer.

Styret minner om at det er forbudt å etterlate noen form for søppel eller andre gjenstander på fellesområdene utenom søppelbeholderne, og at kostnader forbundet med dette kan bli belastet den ansvarlige.

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

brettes slik at de ikke blokkerer dunkene for papp og papir. Styret viser her ellers til oppslagene i søppelrommene og annen utsendt informasjon om søppelhåndtering.

Det har ved noen få anledninger vært problemer med søppelhentingen, slik at søppelet ikke har blitt hentet eller hentet altfor sent, men dette er unntakstilfeller. Tjenesten fungerer ellers bra.

Det ble også det seneste 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 det neste året.

Heisene
Påkrevet offentlig heiskontroll gjennomføres jevnlig for alle heisene i begge sameiene. Faste kontroller utføres også iht. serviceavtale med TK Elevator Norge. Heisene håndteres ellers av de to eierseksjonssameiene.

Vann og varme
Styret har ikke registrert større problemer med å få nok varme i seksjonene det siste året. De tilfellene som har oppstått, har vært enkeltstående og blitt håndtert.

I desember 2022 ble det byttet filter i fellesanlegget for varmtvann etter enkelte problemer med manglende varmtvann. Det ble da også installert en innretning som sørger for høyere temperatur i tappevannet generelt. Dette virker å fungere bra.

Noen få andre tilfeller av dårlig trykk på vannet og liknende har blitt håndtert fortløpende.

Brannvarslingssystemet
Styret er ikke kjent med reelle branntilløp det siste året, men det har vært noen tilfeller der matlaging har ført til røykutvikling, utløst brannalarm og ved et par tilfeller utrykning fra brannvesenet.

Det har ellers vært svært få «falske» brannalarmer, og ingen slike alarmer har blitt utløst med vilje.

Den årlige testingen av brannvarslingsanlegget ble gjennomført av Schneider Electric i mars 2024. Feilkoblinger og liknende har blitt eller vil bli utbedret. For øvrig har det vært ganske få feil på brannvarslingsanlegget det siste året, men sameiene har slitt med å få tilgang til noen enkeltseksjoner med feil.

Felles varslingsløsninger
Felles informasjon publiseres og sendes registrerte beboere og garasjeplasseiere gjennom nettløsningen Vibbo og gjennom oppslag fra styret.

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

Felles avtale om kabel-TV og internett
Sameiene har avtale om felles levering av kabel-TV og internett med Telia. Denne avtalen håndteres gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie, men gjelder kun eierne og beboerne i de to boligsameiene.

Garasjevask
Den årlige garasjevasken ble gjennomført i mai 2024. Noen biler hadde ikke blitt fjernet, noe som i stor grad skyldtes at eierne var bortreist, men det er ikke meldt inn at dette skapte problemer for gjennomføringen. Ny garasjevask vil bli gjennomført i 2025.

Dugnad
Den årlige dugnaden i sameiene for 2023 ble gjennomført 6. juni 2023 og for 2024 7. mai 2024. Mange møtte opp, men oppmøtet var noe lavere i 2024. Fellesarealene ble ryddet og rengjort.

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

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 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 304,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter
Det er budsjettert med kr. 2 710 000,- i kommunale avgifter i 2024. Dette tilsvarer en økning på ca. 20% fra 2023.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Lån
Frydenlund Tingsrettslig SE har lån 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 11 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Frydenlund Tingsrettslig Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Frydenlund Tingsrettslig Sameie 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FRYDENLUND TINGSRETTSLIG SAMEIE
ORG.NR. 996 242 358, KUNDENR. 7040

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 857 860	8 665 137	8 858 000	9 927 000
Ladeinntekter EL-bil		54 238	47 477	0	0
Andre inntekter	3	1 400 000	1 177 440	0	1 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 312 098**	**9 890 054**	**8 858 000**	**10 927 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-8 656	-8 213	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-29 193	-28 065	-29 000	-31 000
Konsulenthonorar	5	-26 988	-143 900	0	-8 000
Drift og vedlikehold	6	-241 972	-342 471	-270 000	-270 000
Kommunale avgifter	7	-2 267 985	-2 147 095	-2 530 000	-2 710 000
Energi/fyring	8	-3 893 310	-4 678 649	-4 200 000	-3 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 273 189	-1 136 125	-1 150 000	-1 350 000
Andre driftskostnader	9	-1 910 250	-1 737 892	-1 633 000	-1 816 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 651 542**	**-10 222 411**	**-9 820 000**	**-9 894 500**
DRIFTSRESULTAT		**660 556**	**-332 357**	**-962 000**	**1 032 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 630	333	0	0
Finanskostnader	11	-39 224	-5 300	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-35 594**	**-4 967**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**624 962**	**-337 324**	**-962 000**	**1 032 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		304	0		
Udekket tap		0	-337 324		
Reduksjon udekket tap		624 658	0		

FRYDENLUND TINGSRETTSLIG SAMEIE
ORG.NR. 996 242 358, KUNDENR. 7040

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 140	535
Kundefordringer		0	68
Forskuddsbetalte kostnader		422 418	391 918
Andre kortsiktige fordringer	12	1 113 750	1 500
Driftskonto OBOS-banken		116 260	181 213
Sparekonto OBOS-banken		109	4 550
SUM OMLØPSMIDLER		**1 655 678**	**579 784**
SUM EIENDELER		**1 655 678**	**579 784**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	304	0
Udekket tap		0	-624 658
SUM EGENKAPITAL		**304**	**-624 658**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 600	7 000
Leverandørgjeld		1 646 774	1 197 442
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 655 374**	**1 204 442**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 655 678**	**579 784**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.05.2024
Styret i Frydenlund Tingsrettslig Sameie

Ole Knut Løstegaard /s/ Martin Berg /s/ Bjørn Pickhardt /s/

Ole Husebø Schøyen /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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader 7041 og 7042 (UT7040)	8 479 860
Felleskostnader garasjer (GA7040)	252 000
Felleskostnader felles (FE7040)	126 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 857 860**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkallinger	1 400 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 400 000**

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 656.

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 988
SUM KONSULENTHONORAR	**-26 988**

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-49 135
Drift/vedlikehold VVS	-8 324
Drift/vedlikehold elektro	-48 390
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 411
Drift/vedlikehold heisanlegg	-406
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 171
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 707
Kostnader dugnader	-6 429
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-241 972**

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 245 754
Renovasjonsavgift	-1 022 231
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 267 985**

NOTE: 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-402 802
Fjernvarme	-3 490 508
SUM ENERGI / FYRING	**-3 893 310**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-13 400
Container	-17 593
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-47 890
Lyspærer og sikringer	-30 887
Vaktmestertjenester	-692 535
Vakthold	-573 313
Renhold ved firmaer	-441 178
Snørydding	-63 949
Andre fremmede tjenester	-15 751
Trykksaker	-14
Andre kontorkostnader	-7 560
Telefon, annet	-2 748
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-3 312
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 910 250**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 565
Renter av sparekonto i OBOS-banken	109
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	325
Andre renteinntekter	1 631
SUM FINANSINNTEKTER	**3 630**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-39 224
SUM FINANSKOSTNADER	**-39 224**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt kapitalinnkalling	1 000 000
Viderefakturerte fakturaer	113 750
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 113 750**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	2023	**2022**
Opptjent egenkapital avd. GA7040	648 706	486 413
Udekket tap avd. UT7040	-1 029 482	-1 446 067
Opptjent egenkapital avd. FE7040	381 080	334 995
SUM EGENKAPITAL	**304**	**-624 659**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24
Selskapsnummer: 7040 **Selskapsnavn:** Frydenlund Tingsrettslig SE

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Frydenlund Tingsrettslig SE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1
I tillegg møtte representanter fra Dalsbergstien 22 (36 stemmer) og Falbes gate 18 (36 stemmer)
Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Vurdering av sameiets kostnader

Fremmet av: Jan Hartvig Taasen

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

Fremmet av: Jan Hartvig Taasen

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Valg av tillitsvalgte

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

Følgende stilte til valg:
Ole Knut Løstegaard

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

Følgende stilte til valg:
Martin Berg
Odin Ovesen

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

Følgende stilte til valg:
Anne Cathrine Undhjem

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

VEDTEKTER
FOR
FRYDENLUND TINGSRETTSLIG SAMEIE

Endret 30.11.2010 og på ordinært sameiermøte 15.04.2015 og 25.04.2016. Sist endret ordinært sameiermøte 25.04.2018.

Gnr. 217 bnr. 516, Oslo kommune

§ 1 *Navn*

Sameiets navn er Frydenlund Tingsrettslig Sameie.

§ 2 *Hva sameiet omfatter*

Sameiet omfatter gnr. 217 bnr. 516 i Oslo kommune, heretter kalt "Eiendommen", jf. vedlagte kart – vedlegg 1. Eiendommen omfatter området mellom de to eiendommene gnr. 217 bnr. 514 og 515, og består av utomhusareal på bakkeplan og parkeringsplasser og boder under bakkeplan.

Sameierne i Frydenlund Tingsrettslig Sameie er Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22, heretter kalt "Sameiet Dalsbergstien", Eierseksjonssameiet Falbesgate 18, heretter kalt "Sameiet Falbesgate", og de som til enhver tid er eiere av parkeringsplassene på Eiendommen, heretter kalt "Garasjeeierne".

Sameierne eier en ideell andel av Eiendommen. Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate disponerer i fellesskap Eiendommens fellesareal og Eiendommens utomhusareal med en halvpart på hver. Eiendommens fellesareal består av boder og adkomstareal i kjeller. Garasjeeierne eier ideelle andeler svarende til en garasjeplass.

Sameiet består av 144 andeler med en sameiebrøk som fordeler seg som følger:

a) 72 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/144, til sammen 72/144
b) 1 andel tilhørende Sameiet Dalsbergstien (fellesareal og utomhusareal) som utgjør 36/144
c) 1 andel tilhørende Sameiet Falbesgate (fellesareal og utomhusareal) som utgjør 36/144.

§ 3 *Formål*

Sameiets formål er å eie og forvalte garasjeanlegg, fellesareal og utomhusareal til beste for eierne av sameiet.

§ 4 *Fysisk bruk av Eiendommen*

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin andel av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtektene, og har for øvrig lik rett til å utnytte den delen av fellesarealet som gjelder adkomstareal.

Garasjeeierne har enerett til bruk av den garasjeplassen de er eier av. Forretningsføreren og styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som eier eller disponerer de ulike parkeringsplassene.

Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate har rett til bruk av bodene i den delen av fellesarealet som omfatter bodareal, med en fordeling som angitt i vedlegg 2. Disponeringen av de enkelte bodene reguleres i eierseksjonssameienes vedtekter.

Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate har lik rett til bruk av den delen av Eiendommen som er uteareal.

Det er tinglyst en erklæring om bruksrett på Eiendommen. Erklæringen gir Frydenlund Tingsrettslig Sameie, Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate rett til adkomst over hverandres eiendommer i garasjeanlegget.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det aktuelle arealet er undergitt en eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med det formålet og innenfor de rammene og begrensningene som følger av disse vedtektene. Bruken av Eiendommen skal ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

§ 5 *Rettslige disposisjoner*

Sameierne har grunnbokshjemmel til en ideell andel i sameiet i samsvar med sameiebrøken.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

Sameieandelene som utgjør fellesareal og utomhusareal, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelsen arealene skal betjene. Skjøtet kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av en sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva disponeringen gjelder, og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av styret.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til andre sameieres sameieandeler, utover det som uttrykkelig følger av disse vedtektene.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet etter sameieloven §§ 14 og 15.

§ 6 *Ordinært sameiermøte*

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For sameieandelene som tilhører Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate, kan kun styremedlemmer i de respektive eierseksjonssameiene delta.

En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Styrelederen og en eventuell forretningsfører har plikt til å være til stede.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om datoen for møtet og en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene også kan behandles i de ordinære årsmøtene i Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og bestemt angi de sakene som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

a) styrets årsberetning

b) styrets regnskap for foregående kalenderår

c) valg av styre

d) valg av revisor

e) årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetningen skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under sameiermøtet.

§ 7 *Ekstraordinært sameiermøte*

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter et skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for det ordinære sameiermøtet, jf. § 6.

§ 8 *Sameiermøtets vedtak*

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett etter sin sameiebrøk, jf. § 2.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder det som flertallet av stemmene, beregnet etter sameiebrøken, er avgitt for, som sameiermøtets beslutning. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Er stemmetallet likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i

sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes 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

e) samtykke til at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

a) plikt for bestemte sameiere til å holde deler av fellesarealet ved like

b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn det som følger av § 14

c) endring av bestemmelsene i dette leddet

d) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf. § 5.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 *Styret*

Sameiet skal ha et styre på 4 til 8 medlemmer som velges av sameiermøtet. Det kan også velges inntil 4 varamedlemmer.

Av styrets medlemmer skal minst 2 medlemmer velges blant styremedlemmene i Sameiet Dalsbergstien og 2 medlemmer velges blant styremedlemmene i Sameiet Falbesgate.

Styremedlemmene velges for 2 år.

Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene.

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 sameiermøtet. Styret skal ansette eller inngå avtale med en forretningsfører dersom sameiermøtet har bestemt at sameiet skal ha en forretningsfører. Avtalen skal ha en oppsigelsesfrist som ikke skal overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Styret har ansvaret for å gi forretningsføreren og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn og annen godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, og å si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene eller tilsvarende mange varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Ved stemmelikhet skal styret ta opp saken på nytt og søke å oppnå et flertall for et vedtak. Oppnås det ikke flertall, skal styret vurdere å legge saken frem for sameiermøtet.

Dersom det likevel ikke oppnås flertall for et vedtak, og styret heller ikke vil legge frem saken for sameiermøtet, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

§ 10 *Styrets adgang til å forplikte sameiet*

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren eller 2 styremedlemmer sammen representere sameiet på samme måte som styret.

§ 11 *Ordensregler*

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av Eiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

§ 12 *Vedlikehold*

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides et forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett. Dette legges fram for det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

Sameiet har inngått en særskilt avtale med Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate om vedlikehold av parkeringsplasser, boder og utomhusarealet.

§ 13 *Kostnadsfordeling*

Kostnader med Eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Kostnader som i all hovedsak gjelder henholdsvis parkeringsplasser, bodarealer og utomhusareal, skal dekkes av de sameierne som har nytte av objektet.

Kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene, skal kun fordeles på de sameierne som har andel med rett til parkering, ut fra antallet plasser de disponerer. Kostnader som utelukkende gjelder boder, fordeles på eierseksjonssameiene etter antall boder de disponerer, og kostnader som utelukkende gjelder utomhusarealet, fordeles på Sameiet Dalsbergstien og Sameiet Falbesgate ut fra antall boenheter i disse sameiene.

Plikten til kostnadsdekning etter første til tredje ledd begynner å løpe straks sameieandelen er overført til sameieren.

§ 14 *Betaling av felleskostnader*

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at det samlede akontobeløpet med rimelig margin dekker de felleskostnadene som trolig vilpåløpe i løpet av ett år.

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

§ 15 *Ansvar utad*

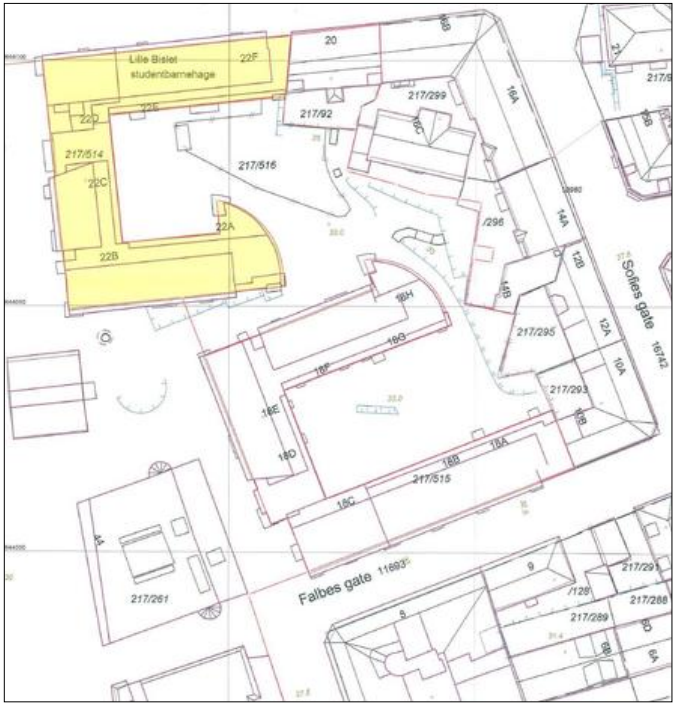
Overfor sameiets kreditorer er sameierne i Sameiet Falbesgate og Sameiet Dalsbergstien solidarisk ansvarlige. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 16 *Forsikring*

Eiendommen skal holdes forsikret i et forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at det tegnes forsikring og at forsikringspremien betales.

§ 17 *Sameieloven*

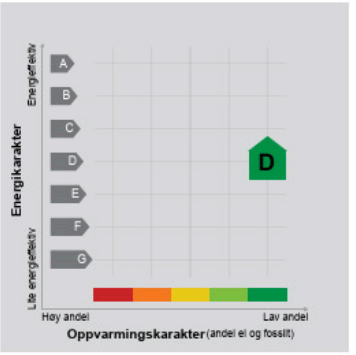
Lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige gjelder i den utstrekning disse vedtektene ikke regulerer forholdet.



VEDLEGG 1

ENERGIATTEST

Adresse	Dalsbergstien 22B
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	514
Seksjonsnummer	30
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81185182
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-55284
Dato	28.11.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Dalsbergstien 22B	81185182	H0302	30	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.5.2018

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Mads Jordan Erlandsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

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

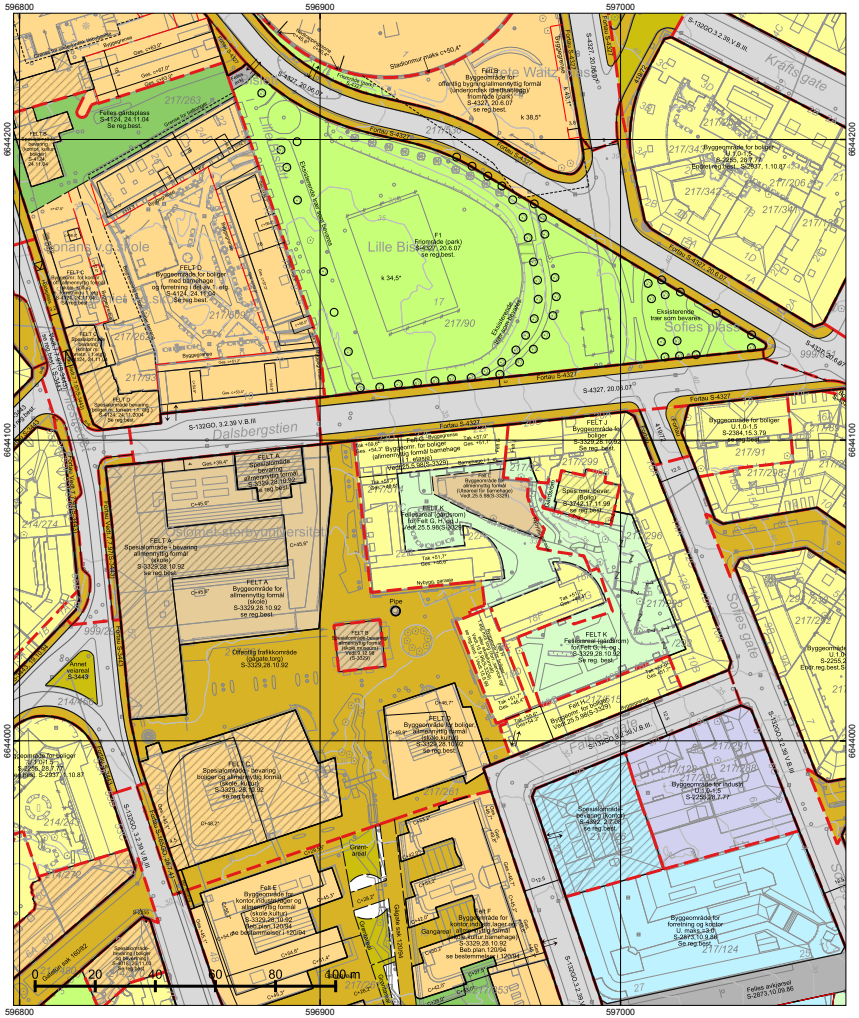
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

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

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,9 %



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.11.2024
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 136476/ 86501926
Deres ref.: 41245/ ANTH@MSNOP
Adresse: DALSBERGSTIEN 22B
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)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

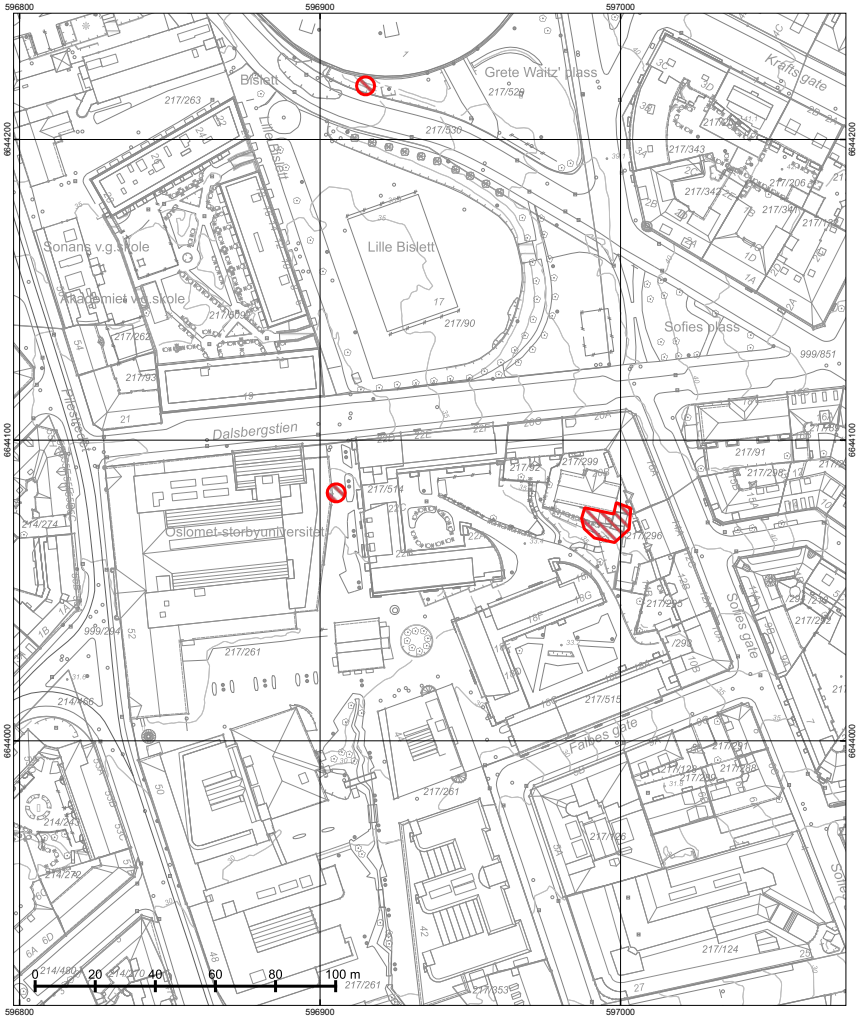
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 77 - Annet fellesareal avgrensing
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ — Inn-/utkjøring
- O — Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.11.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 136476/ 86501926
Deres ref.: 41245/ ANTH@MSNOP
Adresse: DALSBERGSTIEN 22B
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.11.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 136476/86501926
Deres ref.: 41245/ ANTH@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Dalsbergstien 22B

Nabolaget Bislett - vurdert av 247 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	14 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	16 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	3 min 0.2 km
Heltberg Bislett	4 min

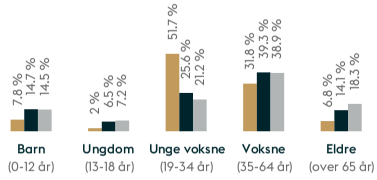
Offentlig transport

Dalsbergstien Linje FB5A, FB5B, 19N	2 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.4 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Nye Bislett stadion, innendørs...	2 min
Lille bislett	3 min
SATS Bislett	3 min
EVO Oscarsgate	7 min

«Her er det lett å ha det gøy!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0566/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dalsbergstien 22B 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 514, snr 30 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no