NORDVIK

Dalsbergstien 3

0 soverom | 22 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Dalsbergstien 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Egenerklæringsskjema
36	Andre vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, pen og arealeffektiv 1-roms med generøs takhøyde - Sentral beliggenhet - Akt. strøm og varmtvann inkl - IN-ordning

Prisantydning	**2 800 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 467 923,-**
Fellesgjeld	**666 833,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 080,-**
BRA-i	**22 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1895**
Eierform	**Andel**

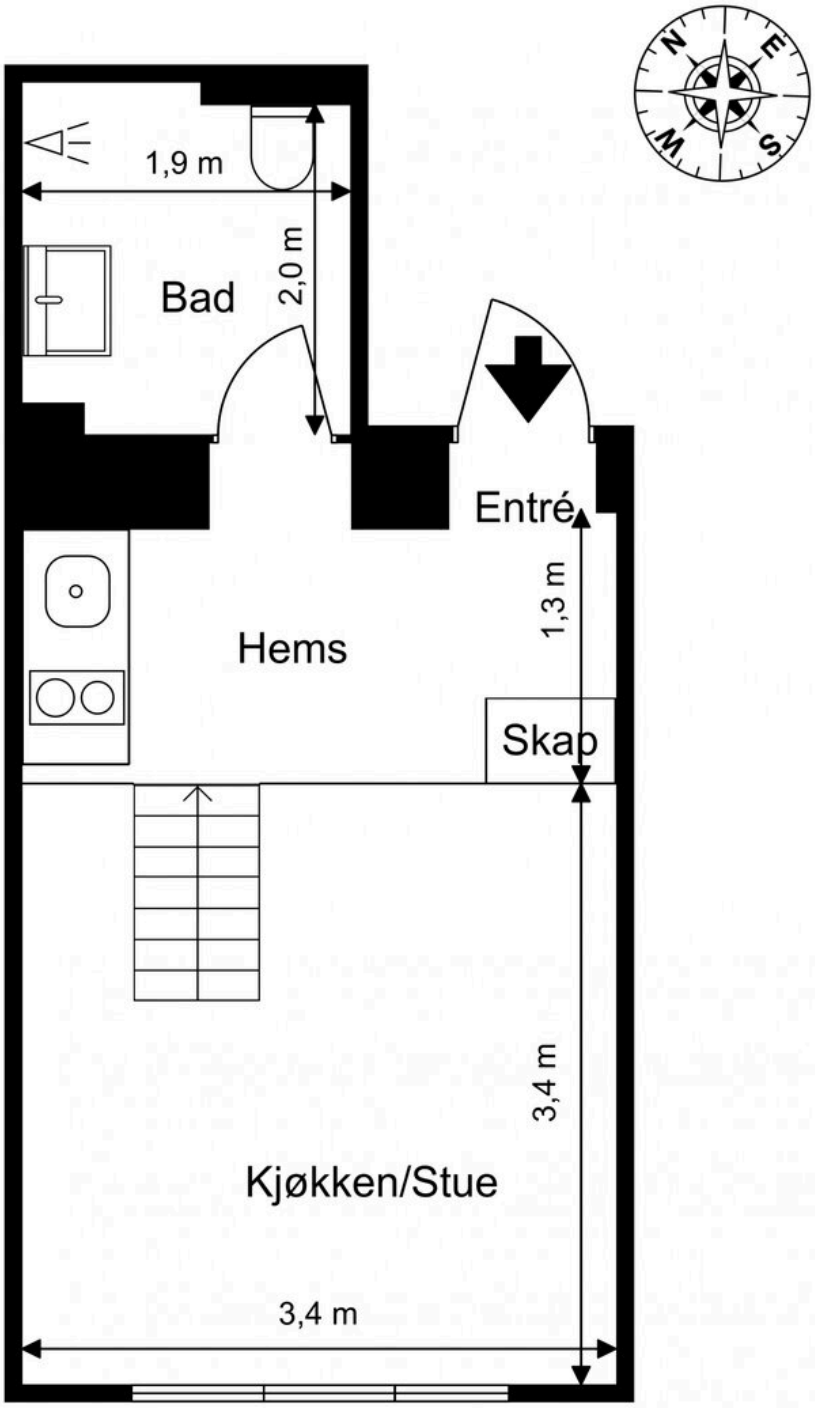
Kort fortalt

Velkommen til Dalsbergstien 3! En lys og sjarmerende leilighet i 4.etasje med arealeffektiv planløsning, generøs takhøyde og attraktiv beliggenhet. Her bor du supersentralt på populære St. Hanshaugen med kort vei til flere av byens fineste parker, alt av servicefasiliteter og god tilknytning til offentlig kommunikasjon.

- Arealeffektiv planløsning med hems
- Imponerende takhøyde på 3,3 meter
- Rehablitert fasade og nye vinduer i 2015
- Hele bygården ble omgjort til leiligheter i 2005
- Kjellerbod
- Fellesvaskeri og tørkerom i bygget
- Internett, a-konto strøm og varmtvann inkludert
- IN-ordning
- Lave kjøpsomkostninger - ingen dokumentavgift
- Bakgård med sykkelparkering og sittegrupper
- Perfekt førstegangskjøp!

Dalsbergstien 3

4. 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.














HELLSTROMS
FRA HAVET
GOD MAT HELE UKA
LOGIK
MOCCAMASTER





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0379/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Dalsbergstien 3, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 81 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 410 i Dalsbergstien 3 Borettslag, org.nr. 989209272

Selger
Tine Eriksen Skjold

Kjøpesum og omkostninger
2 800 000,- (Prisantydning)
666 833,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 466 833,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 467 923,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 477 423,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 22 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 26 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 22 kvm.
Total BRA: 22 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, hems og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Lys og hyggelig entré som gir et godt første inntrykk. I gangen er det godt med oppbevaringsplass i flere garderobeskap. Det er nye spotter i himlingen fra 2025.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Leiligheten har et pent kjøkken fra 2005. Kjøkkeninnredningen har lyse fronter, heltre benkeplate og nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra FM Mattsson. Hvitevarene består av integrert koketopp og kjøleskap. Det er mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Leiligheten har en lys stue med store vindusflater og generøs takhøyde på hele 3,3 meter. I stuen er det plass til sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord.

Den naturlige planløsningen gjør rommet enkelt å innrede.

Hems:
Smart, arealeffektiv hems med plass til både seng og nattbord. Plassbesparende løsning som utnytter den generøse takhøyden, og som også sørger for en luftig følelse oppe på hemsen.

Hems har lav himlingshyde som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 4 kvm.

Bad:
Lyst, flislagt baderom fra 2005 med gulvvarme og downlights i himling. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med skap, servant med ettgreps blandebatteri og speil med belysning over. Det er ny speilbelysning og spotter i himlingen fra 2025.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Badet er etter det jeg kjenner til fra perioden da det ble gjennomført oppussing av gården/borettslaget. Det er knyttet fellesgjeld til disse arbeidene.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod ellerlignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utarbeidet en reparasjon av taket for noen år siden. Arbeidet ble utført i borettslagets regi.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Termostaten ble byttet i 2025. Samtidig ble det byttet tre downlights og speilbelysning på badet, samt bytte av tre downlights og dimmer i inngangspartiet. Dokumenetasjon på dette foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det ble utført kontroll i forbindelse med arbeidene i 2025. Dokumentasjon foreligger.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av degeller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Det fremgår av rapporten at kjøkken og sovehems er etablert på et senere tidspunkt.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Egenarbedi utført i 2018. Vi satt opp to veggplater i innangspartiet for å sklille ganen fra stuen.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det har tidligere vært en mindre lekkasje fra taket på badet som følge av en mulig utetthet i dusjen i leiligheten over. Skaden ble meldt til styret i 2023 som foretok kontroll. Opplyst noe fukt oppå gipsen, men ikke omfattende. Området ble tørket
og inispeksjonsluken ble stående åpen for uttørknig.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Det har tidligere vært feil ved det elektriske anlegget. 1) Downlights i gangen, belysningen over speilet og varmekablene på badet fungerte tidligere ikke som de skulle. Feilene ble utbedret av autorisert elektriker i 2025. Dokumentasjon foreligger. 2)
Det er fortsatt en kjent feil ved de to spottene under overskapene på kjøkkenet. De er koblet til samme dimmer som takbelysningen i stuen og fungerer ustabilt. Forholdet er ikke utbedret, da belysningen fra kjøkkenviften har vært tilstrekkelig. Den ene spotten har et glass som er vanskelig å demontere ved pærebytte, mens glasset på den andre er knust.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Det tar noe tid før varmtvannet blir varmt. Forholdet ble meldt til styret i 2018, og jeg fikk opplyst at dette sannsynligvis skyldes avstanden til

varmtvannsanlegget.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har tidligere vært forekomst av rotter i kjelleren. Forholdet ble meldt til styret i 2022, som opplyste at borettslaget hadde inngått avtale med skadedyrfirma for bekjempelse. Etter det jeg kjenner til har det ikke vært nye spor av rotter i kjellerboden siden, og jeg er ikke kjent med at det har vært skadedyr inne i leiligheten.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: 1) Kjøleskapet fungerer, men bærer preg av bruksslitasje, deriblant noen sprekker. 2) Kjøkkenviften ble skiftet ut i 2026. Den har spesialmål og er tilpasset de krav som gjelder i borettslaget, og fungerer etter det jeg kjenner til som forutsatt. Kvittering oversendes til megler.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ja. Det er utarbeidet tilstandsrapport/takstrapport i forbindelse med salg av boligen i 2026. Rapporten følger salgsdokumentasjonen.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja. Boligens areal er oppmålt og oppgitt i takstmannens tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg. Dato for måling var 5. August 2026.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant forkjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Ja. Det er noe lydgjennomgang mellom leilighetene. Leiligheten har vinduer vendt mot en relativt trafikkert vei, og det må derfor påregnes noe veisus.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: 1) Parketten er preget av bruksslitasje 2) Den hvite seksjonen i stuen, garderobeskapet i gangen og hyllen på badet er solid festet til veggen de er montert på eller står inntil. 3) Takluken på badet har enkelte malingsflekker.

Samsvarserklæring:
Det foreligger samsvarserklæring iht. tilstandsrapporten.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje + kjellerbod. Bad og kjøkken fra 2005. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 3,34m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,12m i entre. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra kjøkken og naturlig ventilasjon fra bad.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B30. Vinduer fra 2015.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkken - Overflater og innredning
- oppsprukket/ manglende vedlikehold av benkeplate.

Vannledninger
- fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko forvannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.
-manglende adkomst av stoppekran.

Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling
- riss/sprekker i flisfuger/utett silikonfuge. - overflate dør og listverk.

Våtrom: Bad - Overflate gulv
- riss/sprekker i flisfuger.
- bom (hulrom) under flis.
- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge samt utett fuge under vegghent wc.

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk
- fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. - basert på alder vurderes

membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr
- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning. - ingen synliggjøring avlekkasjevann ved innebygget sisterne. - vegghengt wc sittet løst på vegg.

Våtrom: Bad - Ventilasjon
- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

Våtrom: Bad - Dokumentasjon
- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Punkter tilknyttet skadedyr og fuktkrevende insekter er ikke besvart da eierikke var til stede under befaringen.
Varmtvannsbereder
- Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikkevurdert.
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)
- Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong/felles arealer).

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift. Brannskille mot annen bruksenhet er uoversiktlig. Ved inspeksjon over himling (tak) på baderom ble det avdekket tettdetaljer rundt rørføringer til boenheten over som ikke virker forskriftsmessige.Anbefaler videre undersøkelser.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år.
Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt, men er kontrollert i 2026. Det er montert sprinkleranlegg i vegg ved sovehems.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lamper og gardinsstang

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Akonto strøm er inkludert i felleskostnadene. Strømforbruket avregnes etter faktisk forbruk. Dersom det faktiske forbruket overstiger det som er innbetalt akonto, vil differansen bli etterfakturert. Dersom forbruket er lavere, vil overskytende innbetalt beløp bli tilbakebetalt.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 080,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto strøm, varmtvann, kabel-TV og internett (Telia), vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, forretningsførsel, m.m.

Herav:
Felleskostnader: 2120,-
Oppvarming: 278,-
Kabel-TV/Internett: 283,-
Kapitalkostnader Lån I: 4017,-
Kapitalkostnader lån II: kr 382,-

Det er innført IN-ordning på felleslånene. Ved nedbetaling av fellesgjeld vil felleskostandene reduseres til ca. kr. 2 681,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 735 825,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 943 299,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.
- Dalsbergstien 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989 209 272, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.
- Borettslaget bytter forretningfører til Solibo fra og med 01.01.2024.
- Det er fellesvaskeri i 3. etasje og flere felles tørkerom i bygget
- Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/dalsbergstien3/oppslagstavle.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 666 833,-pr. 29.07.2026

Informasjon om lån - Lån I:
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 9820.73.89307
Nominell rente (flyt): 5,44 %
Innfrielsesår: 2047
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.07.2026: kr 15 541 749
Andel av saldo: kr 611 396
IN-ordning: Ja

Lån II:
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 9820.74.71216
Nominell rente (flyt): 5,44 %
Innfrielsesår: 2045
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.07.2026: kr 2 646 014
Andel av saldo: kr 55 437
IN-ordning: Ja

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 24 881,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 1 254 199,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 784 186,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/leilighetsbrukere. For ytterligere informasjon se borettslagets husordensregler § 8 Dyrehold.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr. 79940187

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 567 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en midlertidig brukstillatelse fra omgjøringen fra hospits til boliger, datert 2006. I 2013 kom henleggelse uten ferdigattest på grunn av alderen på brukstillatelsen.

Det foreligger følgende attester:
Dalsbergstien 3 - Våningshus - Byggenam (attestert) - 1896
Dalsbergstien 3 - Bruksendring hospits til bolig - Sluttnotat (henlagt uten ferdigattest) - 2013
Dalsbergstien 3 - Loftsutbygging - Ferdigattest - 1999
Dalsbergstien 3 - Bruksendring hospits til bolig - Brukstillatelse - 2006

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkken og sovehems er etablert i senere tid.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområdet for boliger iht. S-2255, datert 28.07.1977. Endret reg. best. S-2937, datert 01.10.1987.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Glückstads gate 1 - oppføring av nybygg og renovering av eksisterende tomannsbolig. Saksnummer: 202504028
Waldemar Thranes gate 4A - oppføring av heis. Saksnummer: 202602423

Hallings gate 1 A - bruksendring av butikk til servering, seksjon 2. Saksnummer: 202507099
Dalsbergstien 6 A - bruksendring fra næringslokale til pub med servering. Saksnummer: 202508756
Dalsbergstien 4 A - mulig ulovlig fasadeendring, installering av varmepumpe - Massasjestudio. Saksnummer: 202505270
Dalsbergstien 2 - oppføring av 2 balkonger. Saksnummer: 202510312
Schwensens gate 9 - forhåndskonferanse - rive utebod, loftutvikling, nybygg i bakgård. Saksnummer: 202505815

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/217/81:
23.09.2004 - Dokumentnr: 65086 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. veibredde
Forpliktelse til vederlagsfri overdragelse av nødvendig veigrunn til Oslo Kommune
Med flere bestemmelser

31.01.1833 - Dokumentnr: 900001 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

06.04.1889 - Dokumentnr: 900024 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:464

12.12.1891 - Dokumentnr: 900219 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:386

06.06.1893 - Dokumentnr: 900092 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:466

18.07.1893 - Dokumentnr: 900136 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:463

18.07.1893 - Dokumentnr: 900137 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:465

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

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til

enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 29 167,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging inkludert stylingmail kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-
Utlegg foto kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 600,-

Samlet skal selger betale kr. 118 142,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. august 2026

Ansvarlig megler
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

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

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

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

variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Dalsbergstien 3

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 404 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	**8 min** 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	**9 min** 0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	**10 min** 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	**7 min** 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	**18 min** 1.5 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	**5 min** 0.4 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	**5 min** 0.4 km

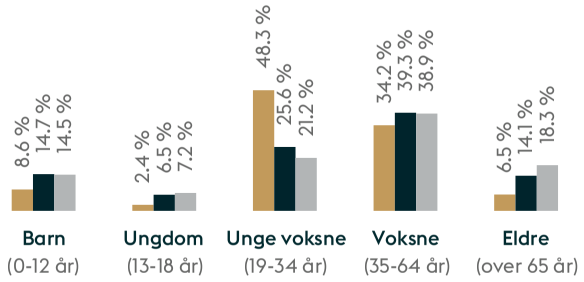
Offentlig transport

St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37	**1 min** 0.1 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	**5 min** 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**15 min** 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**15 min** 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 2.8 km

Barnehager

Melkeveien barnehage (1-6 år) 71 barn	**2 min** 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	**3 min** 0.2 km
Katta barnehage (0-5 år) 60 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Lille bislett	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	4 min
SATS Bislett	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	7 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tine Eriksen Skjold	9578-5998-4-809701	2026-08-07 12:26:24

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0379/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dalsbergstien 3, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Tine Eriksen Skjold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. desember 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79940187
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet er etter det jeg kjenner til fra perioden da det ble gjennomført oppussing av gården/borettslaget. Det er knyttet fellesgjeld til disse arbeidene.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utarbeidet en reparasjon av taket for noen år siden. Arbeeidiet ble utført i boretslagetes regi.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Termostaten ble byttet i 2025. Samtidig ble det byttet tre downlights og speilbelysning på badet, samt bytte av tre downlights og dimmer i inngangspartiet. Dokumenetasjon på dette foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble utført kontroll i fobrindelse med arbeidene i 2025. Dokumenetasjson forelgger.

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

Nei

---

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

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Det fremgår av rapporten at kjøkken og sovehems er etablert på et senere tidspunkt

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Egenarbedi utført i 2018. Vi satt opp to veggplater i innangspartiet for å sklille ganen fra stuen.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært en mindre lekkasje fra taket på badet som følge av en mulig utetthet i dusjen i leiligheten over. Skaden ble meldt til styret i 2023 som foretok kontroll. Opplyst noe fukt oppå gipsen, men ikke omfattende. Området ble tørket og inispeksjonsluken ble stående åpen for uttørknig.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært feil ved det elektriske anlegget. 1) Downlights i gangen, belysningen over speilet og varmekablene på badet fungerte tidligere ikke som de skulle. Feilene ble utbedret av autorisert elektriker i 2025. Dokumentasjon foreligger. 2) Det er fortsatt en kjent feil ved de to spottene under overskapene på kjøkkenet. De er koblet til samme dimmer som takbelysningen i stuen og fungerer ustabilt. Forholdet er ikke utbedret, da belysningen fra kjøkkenviften har vært tilstrekkelig. Den ene spotten har et glass som er vanskelig å demontere ved pærebytte, mens glasset på den andre er knust.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det tar noe tid før varmtvannet blir varmt. Forholdet ble meldt til styret i 2018, og jeg fikk opplyst at dette sannsynligvis skyldes avstanden til varmtvannsanlegget.

---

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

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært forekomst av rotter i kjelleren. Forholdet ble meldt til styret i 2022, som opplyste at borettslaget hadde inngått avtale med skadedyrfirma for bekjempelse. Etter det jeg kjenner til har det ikke vært nye spor av rotter i kjellerboden siden, og jeg er ikke kjent med at det har vært skadedyr inne i leiligheten.

---

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

Nei

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

Ja

Beskriv: 1) Kjøleskapet fungerer, men bærer preg av bruksslitasje, deriblant noen sprekker. 2) Kjøkkenviften ble skiftet ut i 2026. Den har spesialmål og er tilpasset de krav som gjelder i borettslaget, og fungerer etter det jeg kjenner til som forutsatt. Kvittering oversendes til megler.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja. Det er utarbeidet tilstandsrapport/takstrapport i forbindelse med salg av boligen i 2026. Rapporten følger salgsdokumentasjonen.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja. Boligens areal er oppmålt og oppgitt i takstmannens tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg. Dato for måling var 5. August 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja. Det er noe lydgjennomgang mellom leilighetene. Leiligheten har vinduer vendt mot en relativt trafikkert vei, og det må derfor påregnes noe veisus.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: 1) Parketten er preget av bruksslitasje 2) Den hvite seksjonen i stuen, garderobeskapet i gangen og hyllen på badet er solid festet til veggen de er montert på eller står inntil. 3) Takluken på badet har enkelte malingsflekker.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0379/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tine Eriksen Skjold	**2026-08-07**

Identifikasjon

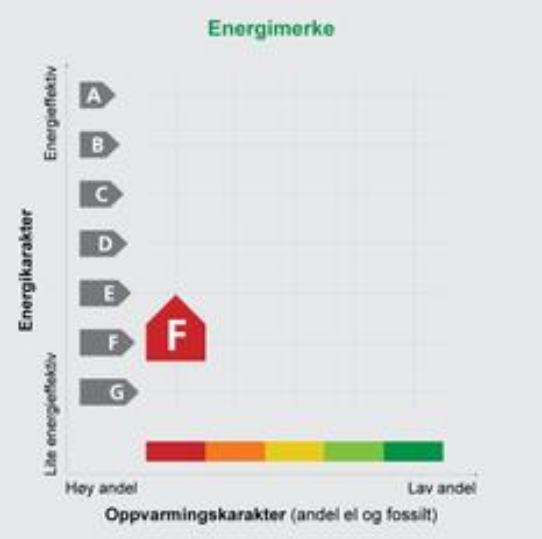
Tine Eriksen Skjold

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Dalsbergstien 3
Postnr	0170
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	81
Seksjonsnr.	410
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0404
Merkenr.	A2017-836461
Dato	23.11.2017



Eier	Øyvind Tryti
Innmeldt av	Øyvind Tryti

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik St. Hanshaugen
E-post: j.skogseide@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Dalsbergstien 3 Borettslag**

Megleropplysninger 29.07.2026
Vi viser til forespørsel av 29.07.2026

Boligselskap:	Dalsbergstien 3 Borettslag
Organisasjonsnr:	989 209 272
Gnr./bnr:	217 / 81
Eier(e):	Tine Eriksen Skjold
Seksjons-/andelsnr:	410
Adresse:	Dalsbergstien 3, 0170 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/dalsbergstien3/
Kontaktskkjema til styret:	home.solibo.no/hp/dalsbergstien3/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 79940187
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenummer:	9820.73.89307
Nominell rente (flyt):	5,44 %
Innfrielsesår:	2047
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.07.2026:	kr 15 541 749
Andel av saldo:	kr 611 396
IN-ordning:	Ja

Lån II:

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenummer:	9820.74.71216
Nominell rente (flyt):	5,44 %
Innfrielsesår:	2045
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.07.2026:	kr 2 646 014
Andel av saldo:	kr 55 437
IN-ordning:	Ja

Total andel fellesgjeld for andelen:

kr 666 833

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.120,- pr. md.
Oppvarming	kr 278,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 283,- pr. md.
Kapitalkostnader Lån I	kr 4.017,- pr. md.
Kapitalkostnader lån II	kr 382,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 7.080,- pr. mnd**

Felleskostnadene inkluderer:

A-konto strøm, varmtvann, kabel-TV og internett (Telia), vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, forretningsførsel, m.m.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	24 881	678 573

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Avlesning strøm på overtagelse
Styret trenger bilde av strømmåler ved overtagelse av andel for avregning av strøm. Selger eller kjøper bes om å oversende dette til styreleder, Andreas Berge Ims, e-post: andreas.berge.ims@gmail.com.
Det er ikke nødvendig å avlese strøm i overtagelsesprotokoll.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

HUSORDENSREGLER
FOR
DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG

§ 1. FORMÅL
Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT
Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere/ leilighetsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO
Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23-07.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21-08 på hverdager og kl. 21-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og leilighetsbrukere varsles i god tid.

§ 4. FELLESAREALER
Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og lignende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

§ 5. SKILTING/NØKLER
Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos Styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter andelshaver å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør skal forhåndsgodkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av andelshaver, og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres andelshaver direkte.

§ 6. SØPPEL
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/andelshaver selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne.

§ 7. FELLESAREALER
Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

§ 8. DYREHOLD
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/ leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

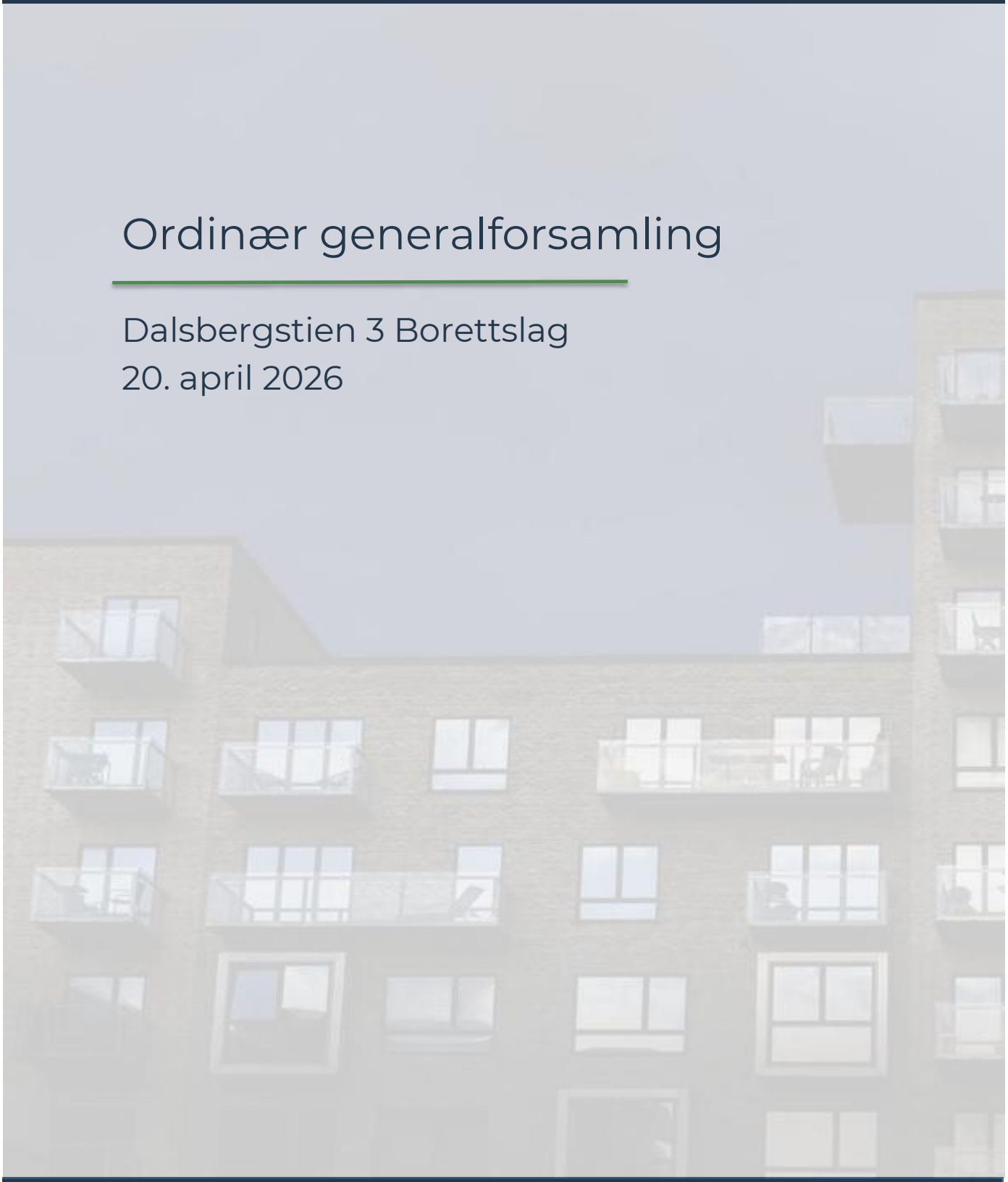
§9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Styrets adresse er;

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Dalsbergstien 3 Borettslag
20. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

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

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

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

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: https://home.solibo.no/beta/companies/dalsbergstien3/news

HVORDAN STEMMER DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per andel.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 13.04.26

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

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

Til eiere i Dalsbergstien 3 Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved skriftlig avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 13.04.2026 kl. 12.00 til og med 16.04.2026 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 20.04.2026 kl. 12.00 til og med 23.04.2026 kl. 23.30

Trykk her for å avgi din stemme (digitalt)



TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Mats Gulbrandsen Viken.

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Mats Gulbrandsen Viken.
Som protokollvitne foreslås Andreas Berge Ims.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Andreas Ims Berge	På valg:	2026
Styremedlem	Vilde F.Gudmundsen	På valg:	2026
Styremedlem	Preben Ukkelberg	På valg:	2026
Styremedlem	Daniella B. Johansen	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside:
https://home.solibo.no/beta/companies/dalsbergstien3/news

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

Forretningsfører

Navn: **Solibo AS**

Revisor

Navn: **BDO AS**

Forsikring

Forsikringsselskap: **GJENSIDIGE FORSIKRING ASA**

Polisenummer: **79940187**

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Styret har siden generalforsamling 2025 avholdt styremøter jevnlig etter behov. I tillegg foregår styrets arbeid i stor grad som utveksling mellom styremedlemmer på mail og telefon. I webportalen behandles regnskap, betaling av fakturaer m.m. Kontakt med beboere foregår gjennom portalen, på epost og telefon. I tillegg benyttes selskapets Facebook-side til utveksling av informasjon mellom beboere.

Borettslaget har ikke hatt noen aktive forsikringssaker i 2025, men har hatt noen hendelser som har krevd tid og oppfølging fra styret. Styret har som normalt validert vaskekort annenhver uke, behandlet eierskiftemeldinger og gjennomførtbrikke- og nøkkeladministrasjon.

Utover daglig drift er dette noen av styret har jobbet med gjennom perioden:

- Styret har inngått ny avtale med leverandør av internett til en lavere pris. Styret har også gjennom budsjettprosessen og kontinuerlig året gjennom forsøkt å redusere kostnader samt ivareta borettslagets interesser på en best mulig måte.

- Vedlikeholdsarbeid knyttet til fryste rør og arbeid med å få på plass løsninger som forhindrer dette i fremtiden. Det har vært en kjent sak i mange år og flere tiltak er utført uten at det har gitt ønsket resultat. Styret har jobbet sammen med rørlegger for å identifisere flere mulige løsninger og utfører tiltak i 2026.

- Vedlikeholdsarbeid knyttet til lekkasje i takvinduer og utskifting av disse.

- Innhenting av tilbud for å skifte ut branntavle. Norsk Brannvern har vurdert branntavlen til å være for gammel og dermed bør skiftes ut for å ivareta brannsikkerheten i borettslaget. Styret har vedtatt at branntavlen skal byttes ut i 2026.

- Oppføling av Defigo-panel på inngangsparti som har flere utfordringer gjennom året.

- Styret minner om at røykvarslere og brannslukningsapparat i leilighetene er den enkelte eiers ansvar. Norsk Brannvern har på vegne av styret gjennomført årlige kontroller av leiligheter og fellesarealer, men det er noen leiligheter som ikke har blitt kontrollert.

- Oppføling av oppdukkende henvendelser, avtaler og nødvendig utbedring.

- Oppfølging av skjeggkre i borettslaget. Styret er kjent med 5 tilfeller, mens borettslagets forsikring krever 10 kjente tilfeller før borettslagets forsikring slår inn.

- Styret er ikke fornøyd med kvaliteten på vaktmestertjenesten og er i prosess med å innhente flere tilbud med ønske om å inngå en ny forbedret avtale.

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Dalsbergstien 3 Borettslag

Orgnr: 989 209 272

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 160 246**	**1 982 257**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 550 991	1 254 199
Endring av egenkapital	0	-703 888
Avdrag lån	1 362 369	1 372 322
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**188 622**	**-822 011**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 348 868**	**1 160 246**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 636 058	1 446 468
Kortsiktig gjeld	287 190	286 221
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 348 868**	**1 160 246**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	3 489 357	3 583 032	3 549 393	3 392 135
Annen driftsrelatert inntekt	3	945 806	939 340	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 435 163**	**4 522 372**	**3 599 393**	**3 442 135**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	15 510	14 805	14 900	15 600
Styrehonorar	5	110 000	105 000	105 000	110 000
Forsikring		253 954	260 735	270 851	292 278
Forretningsførsel		74 520	72 000	74 500	77 948
Revisjon		7 875	4 628	7 800	9 778
Kommunale avgifter		314 051	288 782	336 400	325 000
Eiendoms- og festeavgift		0	0	0	0
Eiendomsskatt		0	0	0	0
Avskrivninger		0	0	0	0
Energi/fyring		412 289	393 332	362 300	400 000
Kabel-TV/internett		140 429	180 420	186 735	170 000
Kostnad sameie		0	0	0	0
Vedlikehold	6	216 607	342 473	134 359	189 000
Vaktmestertjenester		94 680	101 680	102 700	187 512
Renhold		92 838	88 328	83 835	0
Andre driftskostnader	7	70 375	175 976	75 900	57 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 803 129**	**2 028 159**	**1 755 280**	**1 834 516**
DRIFTSRESULTAT		**2 632 035**	**2 494 213**	**1 844 113**	**1 607 619**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	8	61 838	29 560	900	54 390
Finanskostnader	9	1 142 882	1 269 574	1 060 827	1 082 500
RESULTAT FINANSPOSTER		**1 081 044**	**1 240 013**	**1 059 927**	**1 028 110**
Resultat		**1 550 991**	**1 254 199**	**784 186**	**579 509**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	1 550 991	1 254 199		
SUM DISPONERING		**1 550 991**	**1 254 199**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	62 090 100	62 090 100
Tomter og andre grunnarealer	11	8 500 000	8 500 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**70 590 100**	**70 590 100**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-18 162	-4 634
Forskuddsbetalte kostnader	12	403 242	342 608
Andre kortsiktige fordringer		0	51 271
Bankinnskudd		1 250 978	1 057 222
SUM OMLØPSMIDLER		**1 636 058**	**1 446 468**
SUM EIENDELER		**72 226 158**	**72 036 568**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		250 000	250 000
Annen egenkapital	10	28 337 520	26 786 529
SUM EGENKAPITAL		**28 587 520**	**27 036 529**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	20 115 548	21 477 917
Borettsinnskudd		23 235 900	23 235 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		**43 351 448**	**44 713 817**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		281 575	228 979
Annen kortsiktig gjeld	14	5 615	57 242
SUM KORTSIKTIG GJELD		**287 190**	**286 221**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**72 226 158**	**72 036 568**
Pantstillelse	15	75 010 000	75 010 000

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	1 385 196
Kabel-TV/Internett	180 000
Kapitalkostnader	1 420 822
Kapitalkostnader Lån 1	240 435
Oppvarming	259 379
Annen inntekt	3 525
Sum innkrevde felleskostnader	**3 489 357**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Innbetaling på IN-avtale	884 909
Vaskeri	60 897
Sum annen driftsrelatert inntekt	**945 806**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 15 510.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 110 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	75 263
Vedlikehold VVS	63 105
Vedlikehold elektro	3 811
Vedlikehold brannsikring	31 256
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	29 618
Dører og porter	13 555
Sum vedlikehold	**216 607**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	14 759
Skadedyrarbeid/soppkontroll	8 231
Leie datasystemer	20 904
Annen leiekostnad	582
Driftsmaterialer	350
Kostnader dugnad	1 224
Konsulenthonorar	10 000
Annen fremmed tjeneste	4 303
Kontorrekvisita	1 500
Kontingenter	258
Styremøter	338
Øredifferanser	2
Bank- og andre transaksjonskostnader	7 868
Konstaterte tap på fordringer	57
Sum andre driftskostnader	**70 375**

NOTE 8 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	34 488
Kundeutbytte forsikring	27 350
Sum finansinntekter	**61 838**

NOTE 9 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad (IN-lån)	984 111
Annen rentekostnad 1 (IN-lån)	158 771
Sum finanskostader	**1 142 882**

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	26 786 529
Overført til/fra egenkapital	1 550 991
Opptjent egenkapital 31.12	**28 337 520**

NOTE 11 - BYGNINGER OG TOMTER

Bygninger	62 090 100
Tomter	8 500 000
Kostpris bygninger og tomter	**70 590 100**

Tomten ble kjøpt i 2006

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold,
og bygningene er ikke avskrevet.
Det er i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Noten om drift og vedlike.

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	292 848
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	95 759
Andre forskuddsbetalte kostnader	14 636
Sum forskuddsbetalte kostnader	**403 242**

NOTE 13 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**OBOS-Banken**	**OBOS-Banken**
Lånenummer	9820.74.71216	9820.73.89307
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2015	2006
Løpetid	30	35
Innfrielseår	2045	2041
Rentesats (nominell)	5,19 %	5,19 %
Opprinnelig lånebeløp	**4 000 000**	**47 774 100**
Lånesaldo 01.01	2 986 595	18 491 322
Avdrag i periode	160 144	1 202 225
Lånesaldo 31.12	**2 826 451**	**17 289 097**

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	5 615
Sum annen kortsiktig gjeld	**5 615**

NOTE 15 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 235 900
Pantelån	20 115 548
Totalt	**43 351 448**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi

Bygninger	62 090 100
Tomter	8 500 000
Totalt	**70 590 100**

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Mats Gulbrandsen Viken
mats@solibo.no

Leveransekanal: E-post

ANDREAS BERGE IMS Norge

Signert med Norsk BankID

16-03-2026 16:08:40 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Andreas Berge Ims
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5995-4-3481784
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1996-05-13

Andreas Berge Ims
andreas.berge.ims@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 163.116.246.87

DANIELLA BEREZVAI JOHANSEN Norge

Signert med Norsk BankID

11-03-2026 07:31:38 UTC

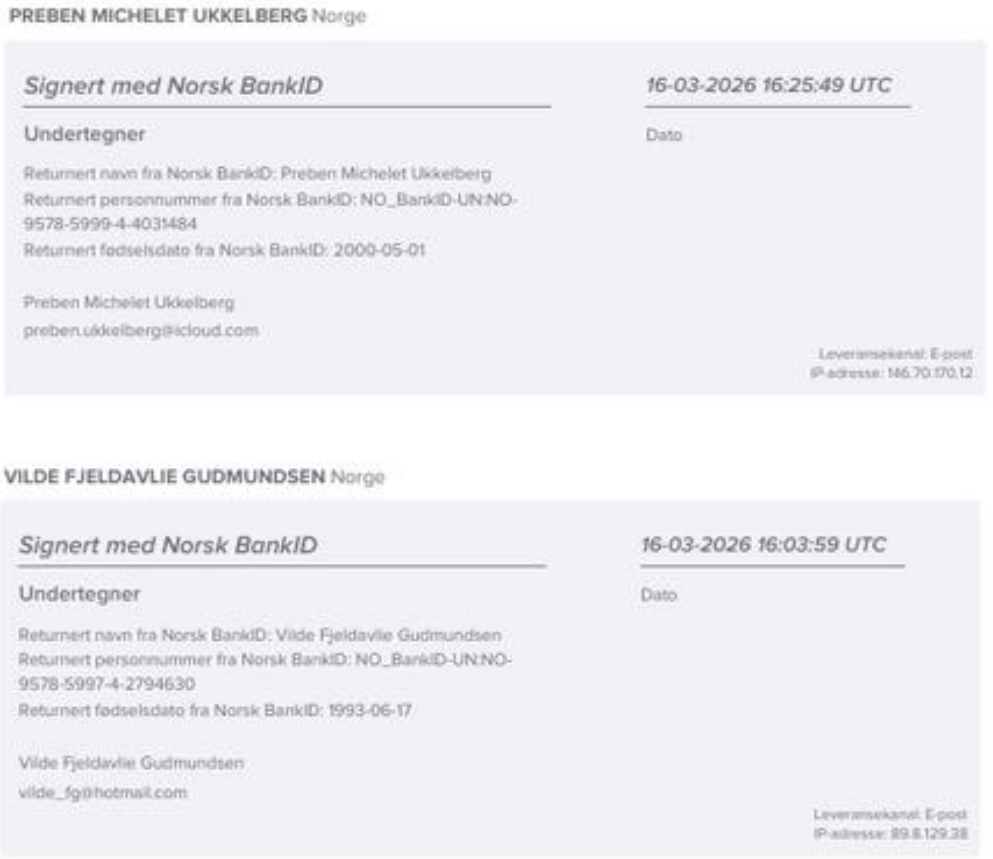
Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Daniella B Johansen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-2212728
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1991-02-05

Daniella Berezvai Johansen
berdaniella@yahoo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.74.25.208


PREBEN MICHELET UKKELBERG Norge

Signert med Norsk BankID

16-03-2026 16:25:49 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Preben Michelet Ukkelberg
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-4031484
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 2000-05-01

Preben Michelet Ukkelberg
preben.ukkelberg@icloud.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 146.70.170.12

VILDE FJELDAVLIE GUDMUNDSEN Norge

Signert med Norsk BankID

16-03-2026 16:03:59 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Vilde Fjeldavlie Gudmundsen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-2794630
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1993-06-17

Vilde Fjeldavlie Gudmundsen
vilde_fg@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.8.129.38

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

BDO

BDO AS
Wibergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til generalforsamlingen i DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr 110 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat meldt seg:
Andreas Berge Ims stiller til valg som styreleder for **1** år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Preben Michelet Ukkelberg stiller til valg som styremedlem for **1** år
Vilde Fjeldavlie Gudmundsen stiller til valg som styremedlem for **1** år

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Dalsbergstien 3 Borettslag

Møtedato:	mandag, 20. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 12:00
Møtested:	Skriftlig avstemming (Microsoft Forms)

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Mats Gulbrandsen Viken foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Mats Gulbrandsen Viken foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Andreas Berge Ims foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

10 velg type eier
0 fullmakter
Totalt 10 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025

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

Vedtak: Godkjent

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 110 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Andreas Berge Ims ble valgt som styreleder for ett år enstemmig.

5.2. Valg av 2 styremedlemmer

Preben Michelet Ukkelberg ble valgt som styremedlem for ett år enstemmig.

Vilde Fjeldavlie Gudmundsen ble valgt som styremedlem for ett år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Andreas Berge Ims	På valg: 2027
Styremedlem:	Preben Michelet Ukkelberg	På valg: 2027
Styremedlem:	Vilde Fjeldavlie Gudmundsen	På valg: 2027

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Mats Gulbrandsen Viken

Protokollvitne:

Andreas Berge Ims

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID — *27-04-2026 18:59:10 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Mats Gulbrandsen Viken
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5998-4-4067541
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1998-06-16

Mats Gulbrandsen Viken
mats@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.38.171

ANDREAS BERGE IMS Norge

Signert med Norsk BankID — *27-04-2026 18:25:22 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Andreas Berge Ims
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5995-4-3481784
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1996-05-13

Andreas Berge Ims
andreas.berge.ims@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.40.104

VEDTEKTER FOR DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Dalsbergstien 3 borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier til andelseierne.

2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

§ 3. Andeler og andelseiere

1) Borettslagets andelskapital er NOK 250 000 fordelt på 50 andeler pålydende NOK 5000.

2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

   Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget.

   Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

   a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
   b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

   Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren. (se også borettslagsloven § 4-2 (2))

3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. Overføring av andeler

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5. Overlatelse av bruken

1) En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:

a. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
b. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som ektefelle, slektning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:

    a. Andelseieren er en juridisk person.
    b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
    c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
    d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

    Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

3) Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget.

4) Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. En fysisk andelseier skal holde laget orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre. Er juridisk andelseier skal peke ut en fysisk person som fullmektig.

5) Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjenanse for andre brukere av eiendommen.

6) Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd, faller bort etter vanlig regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen. Forkjøpsrett som er vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslagslovens § 5-3 flg.

§ 6. Bruksrett

1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

    Andelseiernes andel og borettsbevis/parialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. Styret

1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

   Generalforsamlingen velger styret.

2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9. Styrets oppgaver

1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmne er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:

    1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

    2. å ta opplån som skal skres med pant med prioritet foran innskuddene

    3. andre rettslige disposisjoner over fast rirnfom som går ut over vanlig forvaltning

    4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

8) Lagets firma tegnes av styrets leder.

9) Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

    1. Konstituering

a) Opptaking av navnefortegnelse.
b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsberetning fra styret.

3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Valg av styremedlemmer

6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier. Hvor flere eier èn andel i fellesskap skal likevel èn fullmektig kunne møte på vegne av disse.

2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 13. Forretningsførsel

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.

4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 15. Revisjon

1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

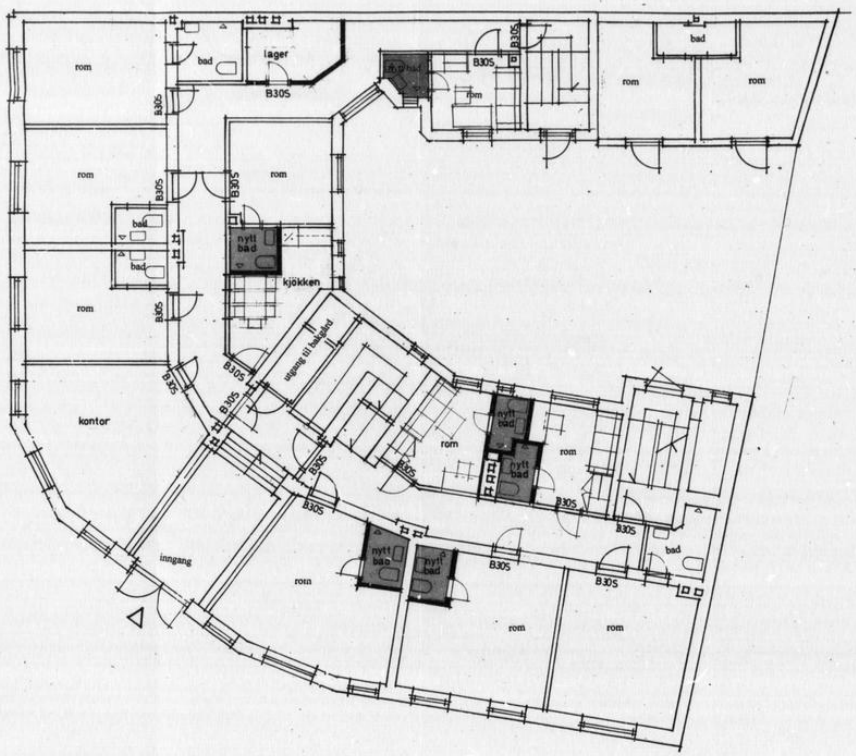
2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 17. Vedtektsendring

1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

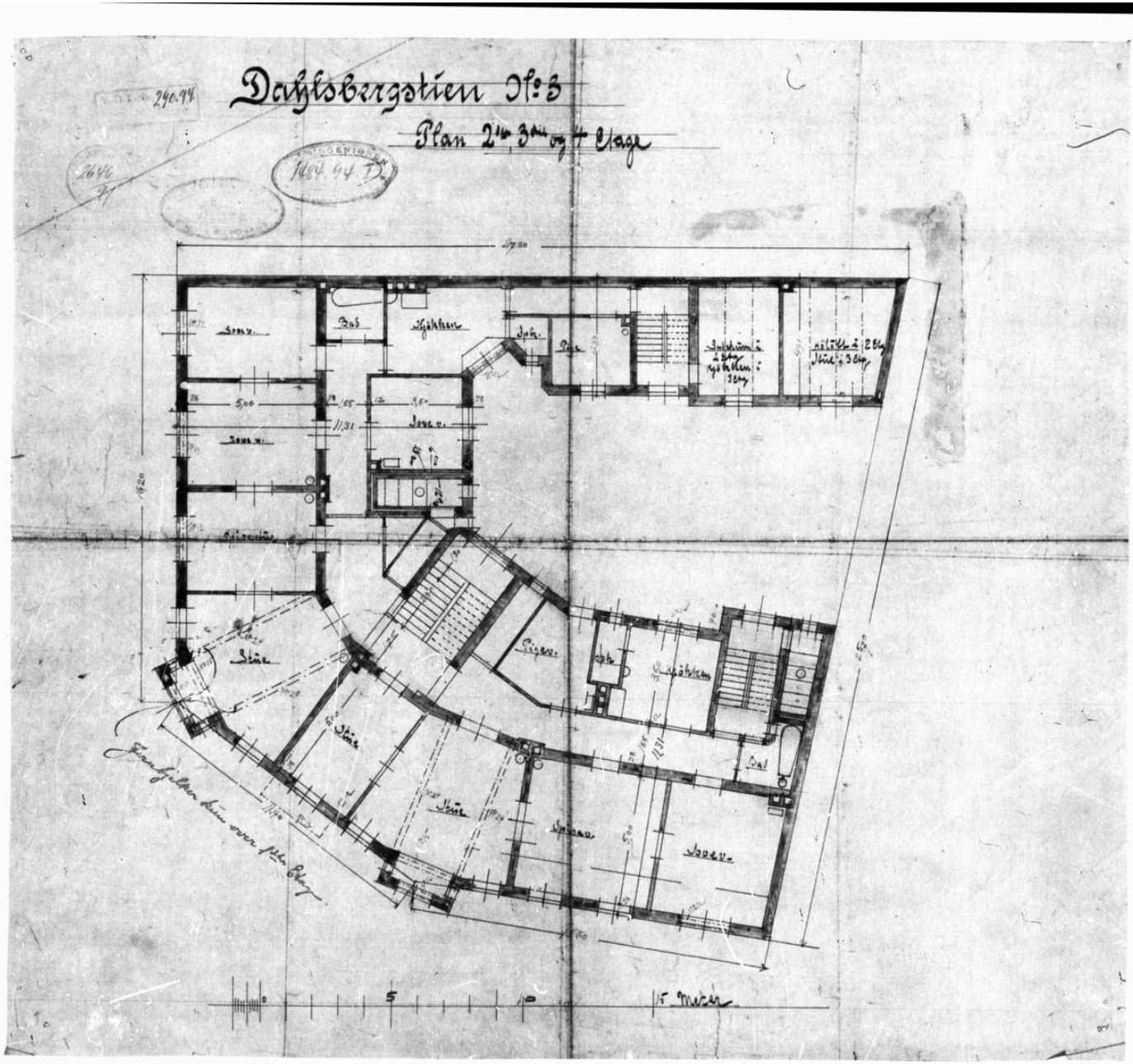


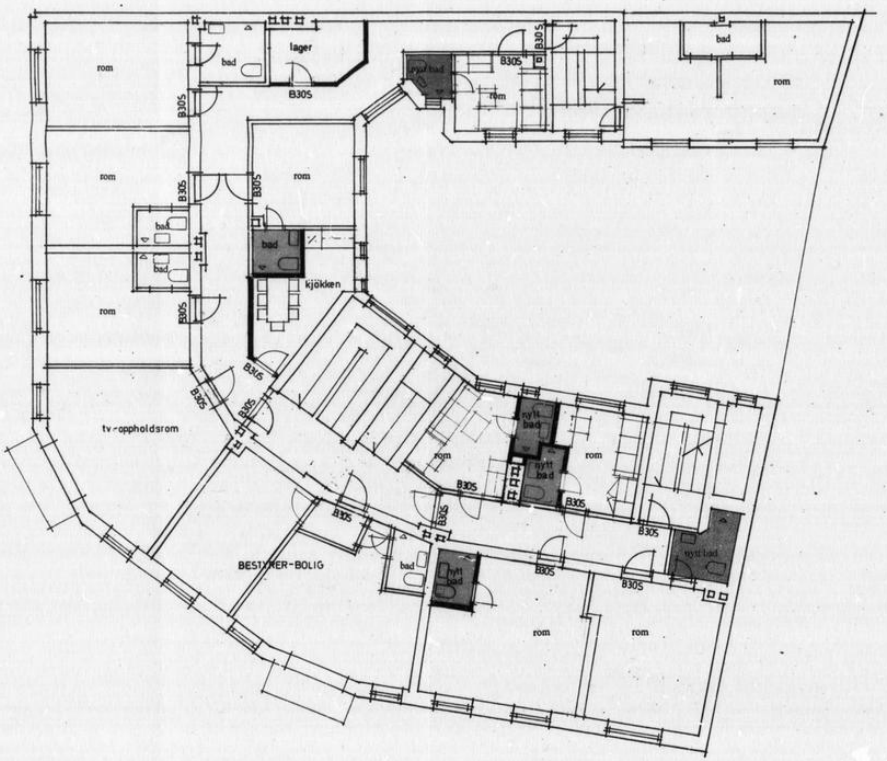
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

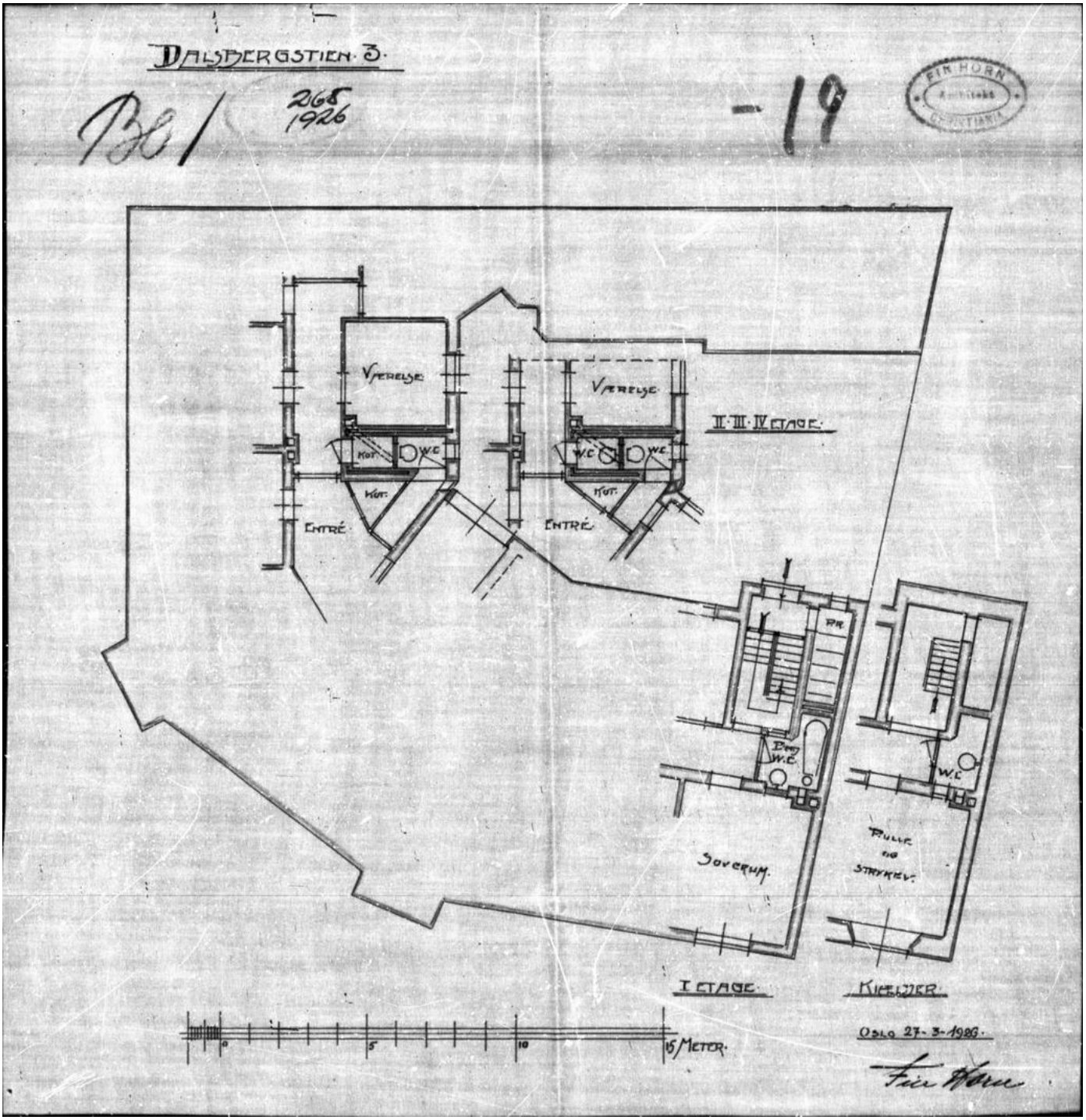
9

MERKANTILBYGG A.S DALSBERGSTIEN 3 - Gnr. 217 Bnr. 81	MÅL	1 : 100
	DATO	15.12.97
PLAN 1 ETG.		108 001

SIVILARKITEKT MNAL
TRYGVE PETON ANDRESEN
Sagveien 23 B, 0458 Oslo · Tlf 22 37 81 65 · Fax 22 37 56 09


Dahlsbergsten Nº 3
Plan 2te 3te og 4 Etage
Bad
Kjøkken
Spise v.
Sove v.
Stue
Sove v.
Sove v.
Sove v.
Sove v.
Stue
Stue
Stue
Stue
Spise v.
Sove v.
Kjøkken
Bad
Bad
Kjøkken
Spise v.
Sove v.
Sove v.
Sove


rom
bad
lager
B305
rom
bad
rom
rom
rom
bad
kjøkken
rom
B305
B305
B305


DALSBERGSTIEN 3.
B61
265
1926
-19
FIN HORN
Architekt
CHRISTIANIA
VÆRELSE
VÆRELSE
KJØT.
W.C
KJØT.
KJØT.
W.C
W.C
ENTRÉ
ENTRÉ
II. III. IV ETAGE.
PR
BAD
W.C
W.C
SOVEROM.
PULLE
OG
STRYKEV.
I ETAGE.
KJELLER.
0
5
10
15 METER.
OSLO 27-3-1926.
Fin Horn

Bygningsanmeldelse

til Distrikt

I Henhold til Bygningsloven § 1 anmeldes herved, at der paa Gaard nr. Matr.-No. 3 —

skal opføres en Bygning overensstemmende med nedlagte

Tegninger og bedgrande saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Flademaal: — Meter i — Rooder | — Alen

Over-etagernes Flademaal (§ 10)

Bygningens Anvendelse (§ 10)

Kalkes af de i Bygningsloven (§§ 54, 58, 60, 62 og 70 nævnte Dele Ringe nævnes)

Bygningens Høide og Gulvets Beskaffenhed (§ 53)

Etagernes Antal

Etagernes Høide (§ 53)

Fundamentering (§ 59)

Ovenlysvinduer

Indskud (§ 59)

Ordning

Tegningen er godkjendt

Dalsbergstien 3.

J.nr. 857-29.

Åpning i inv. vegg.

Anmeldelse Nr. 857/1929
Tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående åpning i innv. vegg

på matr.-nr. 3 Dalsbergsheen

Innlevert 8 juni 1929 Attestert 17-9-32.

St D bl innstilling

Oslo den 16de juni 1929

A. Kielland

Vilbakesendes b. bygningsrådet og innstilles til godkjennelse under forutsetn. av at dørlegningen er i orden.

Oslo 13/6-29. for inspektøren
H. M. Paus.

Overmeldes Hr. inspektøren i arb. beregninger.

Oslo 14/6 29
[illegible]

Vilbakesendes bygn. sekr.
De anførte dimensjoner for gulvbjelken over dørasgning er tilstrekkelig.

15/6 29.
P. Pettersen

Nr. 857
1929

Hr. bygningschefen.

Ang. nr. 3 Dalsbergstien.

Herved ønskes om tillatelse til å utta en åpning i mittvegg i 2nen etasje mellem kjøkken og spisestue. I åpningen skal anbringes et anretningsskap.

Åpningen dekkes med 2 stk. nr. 18 (se tegningen)

Oslo 5 juni 1929

Ærbødigst

For Eiendomsselskapet Dalsberg Eiendom
Olga Lindbæk
Bestyrerinde

"Gjelbo Jensen"
Frognerveien 26 II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STOLE AS
Professor Birkelands vei 36
1081 OSLO

Dato: 07.03.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201514875-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Sondre Sanna	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSBERGSTIEN 3	Eiendom:	217/81/0/0
Tiltakshaver:	DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG	Adresse:	DALSBERGSTIEN 3, 0170 OSLO
Søker:	STOLE AS	Adresse:	Professor Birkelands vei 36, 1081 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Dalsbergstien 3

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 25.02.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201514875			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan balkong	02	12.10.2015	1/11
Fasade	01	12.10.2015	1/12

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.03.2016 av:

Sondre Sanna - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG, DALSBERGSTIEN 3, 0170 OSLO,
dalsbergstien3@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 30-04-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200509974 - 25**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Dalsbergstien 3

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Halvor Gisleberg
Gislebye Bygg A.S
Nordre Ås vei 346

2750 GRAN

(Tidligere mappenr. 970018300) Dato: 21 JAN. 1999

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9701191-27 Saksb: Leif Oskar Solheim Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DALSBERGSTIEN 3	Eiendom:	217/81/0/0
Tiltakshaver:	Merkantilbygg AS	Adresse:	Uranienborgveien 12, 0258 Oslo
Søker:	Trygve Peton Andresen	Adresse:	Sagveien 23B III, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

SVAR PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON

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

Vi viser til Deres søknad av 04.01.99 om dispensasjon fra byggeforskriftenes bestemmelser om rømningsvindu i kap. 30:76.

I henhold til byggeforskrift 1987 skal vindu som skal regnes som rømningsvindu, i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør min. 1,5m. Bredden skal være min. 0,5m og høyden min. 0,6m. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1,0m over golvet, hvis det ikke er tatt forholdsregler for å lette rømning gjennom vindet.

I søknaden opplyses at de allerede monterte vinduene har bredde og høyde til sammen 1,5m. Vinduenes bredde er ca. 1,0m, og fri høyde ca. 0,5m - altså 10 cm for lite. Det søkes om å få beholde allerede monterte vinduer.

I telefonsamtale med søker 15.01.99 opplyses dessuten at det er lite ønskelig å montere stigetrinn på taket i tilknytning til rømningsvinduene, da det ikke er utenkelig at det kan friste enkelte til uforsvarlig opphold på taket.

Hvert overnattingsrom har ellers to uavhengige rømningsveger via trapperom lukket med dører B30 S. Hospitset har brannvarslingsanlegg og hver etasje er sprinklet.

I samråd med brannvesenets byggesaksseksjon har vi funnet å kunne innvilge søknaden. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 88 gis dispensasjon fra § 87 og byggeforskriftenes kap 30:76 som omsøkt. Vinduene kan beholdes slik de er, og uten at det monteres stigetrinn på taket..

J.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0890.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

for John G. Forester
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Kopi til: Merkantilbygg A.S, Uranienborgveien 12 0258 Oslo

Oslo kommune, Brann- og redningsetaten, v/Egil Berge, Arne Garborgs plass1, 0179 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Merkantilbygg A.S
Uranienborgveien 12

0258 OSLO

(Tidligere mappenr. 970018300) Dato: 21 JAN. 1999

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9701191-28 Saksbeh: Leif Oskar Solheim Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DALSBERGSTIEN 3	Eiendom:	217/81/0/0
Tiltakshaver:	Merkantilbygg AS	Adresse:	Uranienborgveien 12, 0258 Oslo
Søker:	Trygve Peton Andresen	Adresse:	Sagveien 23B III, 0458 Oslo
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest

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

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

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

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

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

for Margrethe Stavsund
John C. Forester
Seksjonsleder

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

Kopi til: Oslo kommune, Brann- og redningsetaten, v/Egil Berge, Arne Garborgs plass1, 0179 Oslo

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.59720
Avdeling Indre by Troendheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Halvor Gisleberg
Gislebye Bygg A.S
Nordre Åls vei 346
2750 GRAN

21 JAN. 1999

(Tidligere mappenr. 970018300)

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9701191-28 Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Dato: | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DALSBERGSTIEN 3	Eiendom:	217/81/0/0
Tiltakshaver:	Merkantilbygg AS	Adresse:	Uranienborgveien 12, 0258 Oslo
Søker:	Trygve Peton Andresen	Adresse:	Sagveien 23B III, 0458 Oslo
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest

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

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

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

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

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

Margrethe Stangeland
John. C. Forester
Seksjonsleder

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

Kopi til: Oslo kommune, Brann- og redningsetaten, v/Egil Berge, Arne Garborgs plass1, 0179 Oslo

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

Dalsbergstien 3.

J.nr. 265-26.

Innv. forandring.

Asmundsen
Tegning

No BYGNINGSCHEFEN B.J.-Nr. 265/1926 OSLO

1.

V

Ekspedisjons-Dokument

angående inv. forandring
på matr.-nr. 3 Dahlsbergsheim
Innlevert 27 mars 1926 Attestert 31-12-1927.

Gårmanden Oslo helseråd :

Oslo den 27de mars 1926

265/1926

H. Pettersen

OSLO HELSER... J.Nr. 435-/1926 INGENIØR

Intet å bemerke.

Oslo helseråd 30/3 1926 innk. 6/4 26

Efter bemyndigelse

A. Dietrichson.

265/26

U. T. til innstilling.

7/4 26.

H. Pettersen

265/26

2.

Tilbakesendes hr byggningsrådet og innstilles til godkjennelse under forutsetning av at de piper som skal anvendes for ventilasjon, blir opholdt som røkpiper.

Ansvars-erklæring må fremsendes.

Eventuelt anlegget må særskilt søkes til klaakkvæsenet.

Oslo 8/4 26. G. Bugge.

265/1926

Godkjennes som innstillet.

Oslo 8/4 26.

meddelt 9/7 26

H. J. Sparre.

J. Pettersen

Oversendes Oslo helseråd til beretningens i henh. t. § 27 nr. 3

Oslo 9/11 27. G. Bugge.

Tilbakesendes hr. byggningsrevisjonen. Det forutsettes at ventilasjonene fra W.C. m.v. føres til luftpipene. Samtlige W.C. rom må skaffes luftledninger.

Oslo helseråd 14/11 1927

S. Dirdal

3.

Oversendes Oslo helseråd til forelagt behandling.

Oslo 20/12-27.

Selskapets lov. begrunnelse gjennomgått.

Intet å bemerke

Oslo helseråd 29/12 1927

FIN HORN
ARCHITEKT
TELEFON 2798

265
1926

Oslo ~~CHRISTIANIA~~ DEN 27 mars 1926

Bygningsanmeldelse
til
nordre distriktet

Asg. Dalsbergsteien 3, Hospitiet for unge piker. –

Samtidig som der vil bli søkt om approbation paa et centralopvarmingsanlæg med varmt vand søkes om tillatelse til at anbringe de nuværende privater med bensystem dels til kjøkkener dels rendestokker av støpejern, dels til opbevaringsrum saaledes som paategnet paa tegningene. –

Der anordnes i alt 9 closetter fordelt saaledes:

1 W.C i kjelleren
2 – i 1ste etage et i hver fløi
3 – i hver av de øvrige etager. –

Alle paar adskilt fra de nærmest liggende pieer. –
Det ene sæt toiletter anbragt i kjelleren er for personer som har en lidelse eller lidelighet i den nedre bygning mot gaarden.
I 1ste etage tilbygget anordnes W.C i badet, hvor der er anmeldt gjelder – Tilsvarende i 1ste etage av hvingen 1 W.C og i de øvrige etager 2 stkr i hver etage, der skilles ved en rabitzvæg med rundt i jernnet med rigtet glas. –
Det yderste W.C ventileres gjennem en luftkanal av jernblik. Alle gjelder i de nævnte privater fjernes og erstattes hvor W.C er anordnet med 10 cm støpte betongsæder og i de andre alm. træsæder. –
Væggene rengjøres fornøiet og pudses. –
Closetterne opvarmes ved centralopvarmning.
Rummene forsynes med mest mulig lys. –
Hospitiet antas at ville 70 personer i dagligt hold paa II III og IV etage.

Eier: Hospitiet
ved
Fin Horn,

For Hospitiet for unge piker
ved
Fin Horn

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Halvor Gulsberg
Gulsberg Bygg A.S
Nordre Åli vei 34b
2739 GRAN

21 JUL 1999

(Vedlegte rettpost: 97010005) (Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9701/01 jll Saksbeh: Leif Oskar Solheim Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelser

Byggested: DALSBERGSTIEN 1 Eiendom: 211/193/0

Tiltakshaver: Markatrå bygg AS Adresse: Hvamsvingeveien 12, 0218 Oslo
Kontakt: Tryggve Pelsen Andersen Adresse: Sagveien 23B III, 0458 Oslo
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Leilighetsbygning

Ferdigattest

Attest på at byggetiltak er utført etter plan- og bygningsloven, § 98, nr 1

Byggearbeidene er utført under ko-messig tilsyn. Ferdigattesten gir på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og tilsynsmyndigheter, det man ikke fant å ha kvalitet.

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

Innvendig og utvendig kontrollerte og godkjente av: OVA. Avkjørsler kontrollert av: DVV

Avdeling Indre by
Saksbehandlingsenhet

for Margrethe Stavdahl
Saksbehandler

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.ll

Kopi til: Oslo kommune, Bruns- og reklamegebyrer, v/Sigil Bergo, Arne Garborgs plass 1, 0179 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Fuglesang & Olesen AS
Nedre Rommen 5E
0988 OSLO

Dato: 06 FEB 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200509974-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marita Grande | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSBERGSTIEN 3	Eiendom:	217/81/0/0
Tiltakshaver:	Bislett Eiendom AS v/ Merkantilbygg AS	Adresse:	Colbjørnsens gate 1, 0256 OSLO
Søker:	Trygve Peton Andresen AS	Adresse:	Bærumsveien 210, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

Det er søkt om dispensasjon fra lydkrav, Plan- og bygningsetaten trenger mer tid på å behandle søknaden om dispensasjon. Etaten mener at dispensasjonsforholdet ikke er til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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

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

Mari H Stagsvold
For avdelingsenhetsleder

Marita Grande
saksbehandler

Kopi til:
Bislett Eiendom AS v/ Merkantilbygg AS, Colbjørnsens gate 1, 0256, OSLO

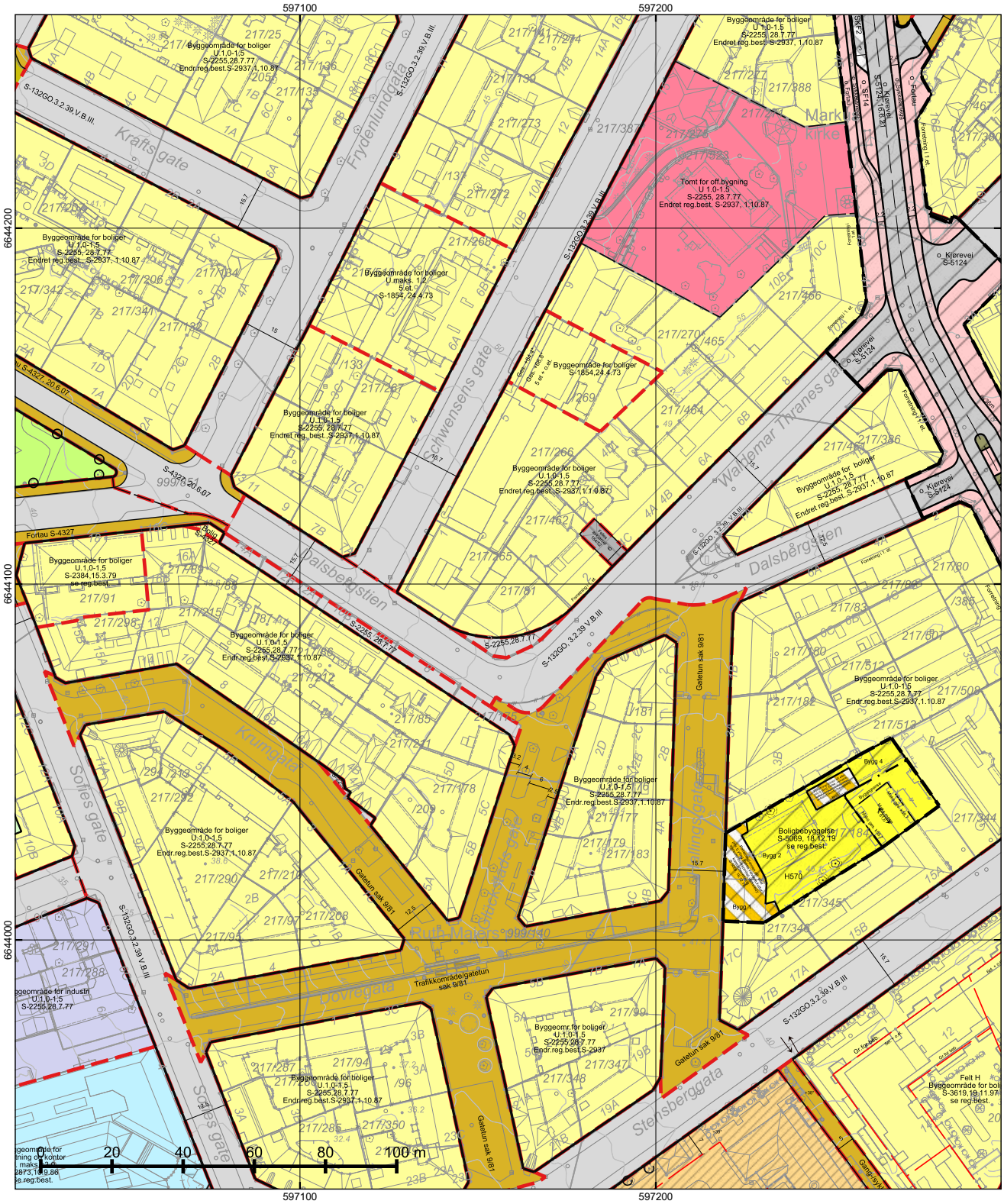
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.07.2026
Bruker: mbo
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232963/ 86536891
Deres ref.: 40865/ JOSKO@MSNOP

Adresse: DALSBERGSTIEN 3

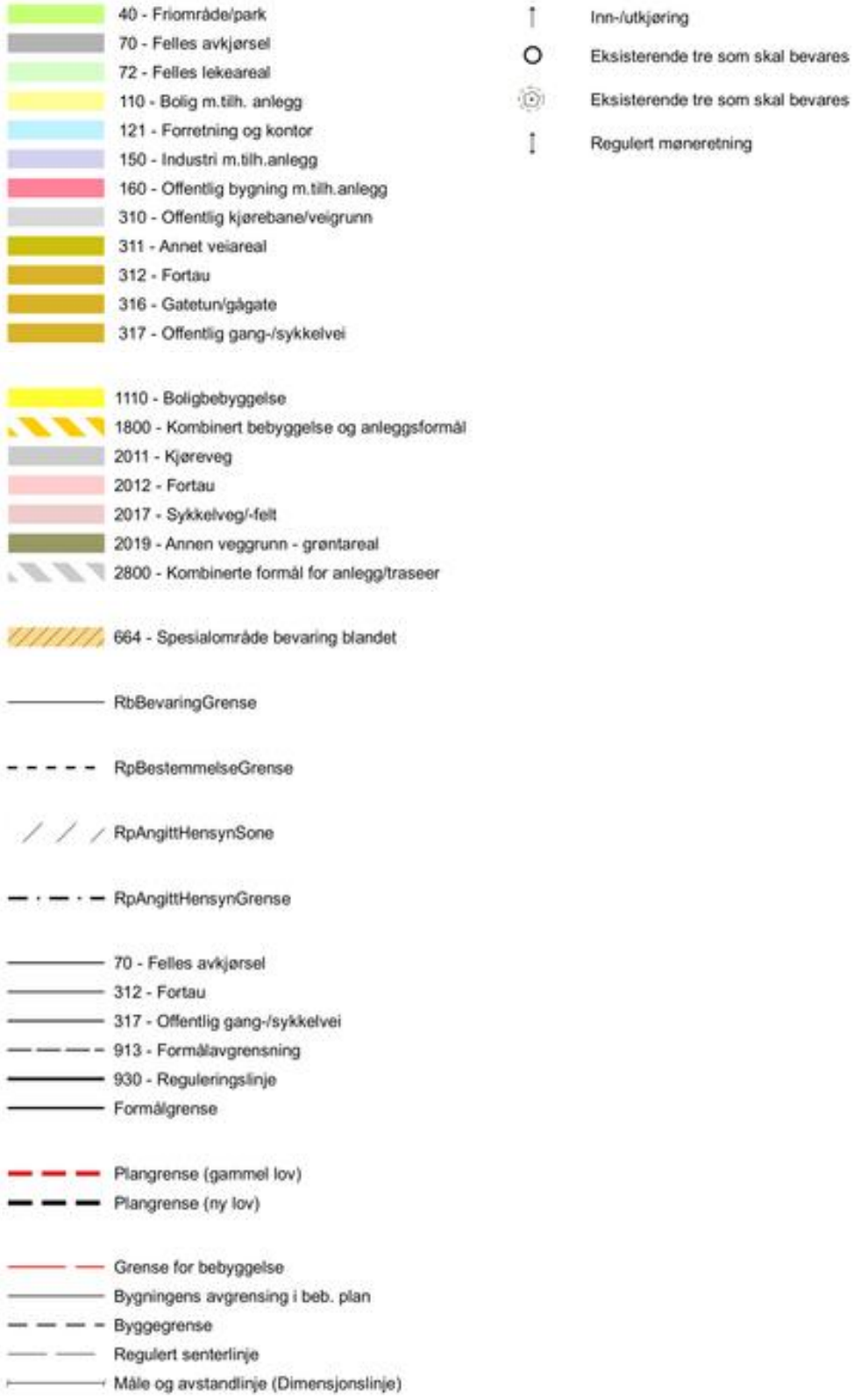
Kommentar:

Gnr/Bnr: 217/81

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)

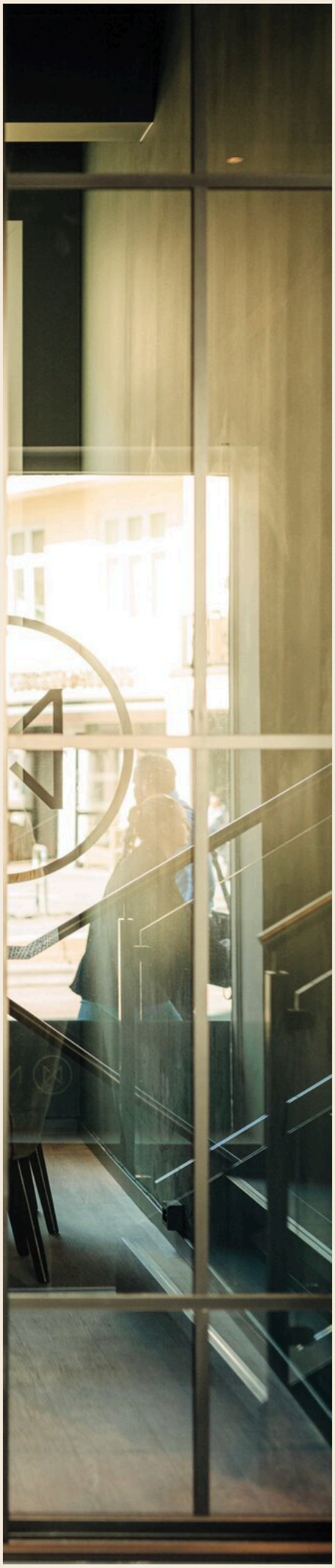


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0379/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dalsbergstien 3 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 81 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Stine Lilly Horgen

Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
s.horgen@nordvikbolig.no
404 67 648