



Dalsbergstien 3

— Velkommen til

Dalsbergstien 3



— ST. HANSHAUGEN

Svært arealeffektiv hjørneleilighet med solrik balkong - Generøs takhøyde på 3,28m - Hems - Varmtvann inkl. - IN-ordning

Prisantydning	3 140 000,-
Fellesgjeld	756 937,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	3 898 317,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 745,-
BRA-i	28 kvm
Totalt BRA	32 kvm
Etasje	2

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1895
Ansvarlig megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no





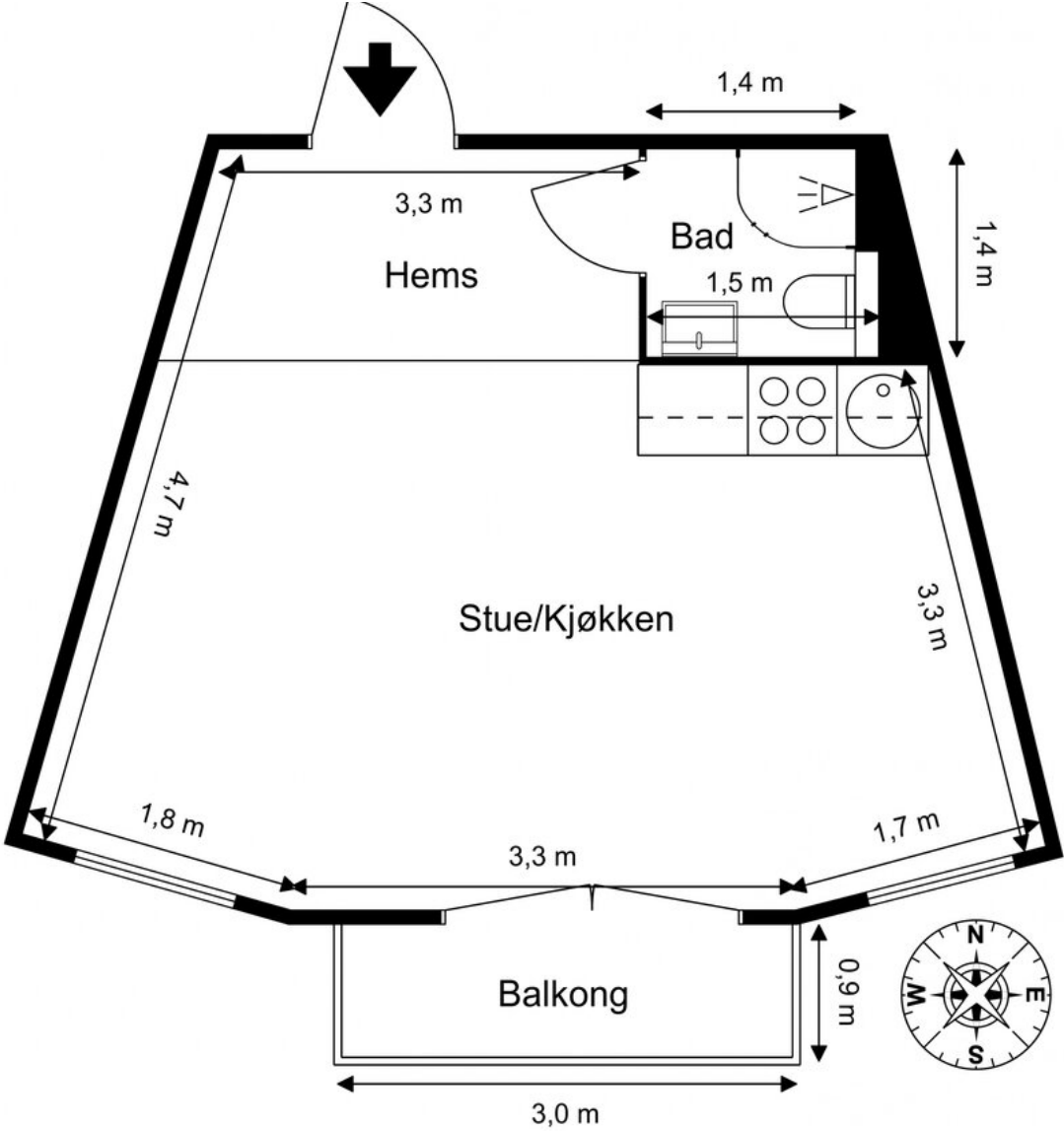


Kort fortalt

- Lys, pen og arealeffektiv hjørneleilighet med solrik balkong, hems og attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen.
- 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.
- Sydvendt balkong
- Moderne kjøkken fra 2022 med benkeplate i stein
- Generøs takhøyde på hele 3,28 meter og store vindusflater
- Hems på 5 kvm.
- Vinduer og balkongdør fra 2015
- Ved innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnadene utgjøre 3 652,-
- IN-ordning
- Fellesvaskeri og tørkerom i bygget
- Hele bygården omgjort til leiligheter i 2005
- Internett, a-konto strøm og varmtvann inkl
- Lave kjøpsomkostninger - ingen dok.avgift
- Bakgård med sykkelparkering og sittegrupper

Arealer og innhold

BRA-i:	28 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	32 kvm
TBA:	3 kvm























Informasjon

Dalsbergstien 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

5-0517/25

Boligtype og eierform

Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse

Dalsbergstien 3, 0170 OSLO

Gnr 217, bnr 81 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Andelsnr 203 i Dalsbergstien 3 Borettslag, org.nr. 989209272

Selger

Emma Christina Gisvold

Kjøpesum og omkostninger

3 140 000,- (Prisantydning)

756 937,- (Andel av fellesgjeld)

3 896 937,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 898 317,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

3 907 617,- (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

2

Antall soverom

0

Arealer

BRA-i: 28 kvm

BRA-e: 4 kvm

Totalt BRA: 32 kvm

TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 28 kvm.
 Total BRA: 28 kvm.
 TBA: 3 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 2. etasje og inneholder kjøkken, stue og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 kvm.

Standard

Kjøkken:

Moderne og stilsikkert kjøkken fra 2022. Tidsriktig innredning fra Epoq med glatte fronter, fliser over kjøkkenbenken og benkeplate i stein. Underlimt oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøleskap, komfyr og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Kjøkkenet er godt utnyttet med masse lagringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging. Ved kjøkkenet er det plass til spisebord.

Stue:

Leiligheten har en lys hjørnestue med store vindusflater, hems og generøs takhøyde på hele 3,28 meter. I stuen er det god plass til sofagruppe med

tilhørende stuemøblement som bord og tv-benk. Det er godt lysinnslipp via store vindusflater med lysinnslipp fra flere retninger. Takhøyden er oppmålt til 3,28 meter på det høyeste, og den generøse takhøyden er utnyttet maksimalt ved å etablere sovehems. Hemsene er på ca. 5 kvm.

Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på 3 kvm. Her er det plass til utemøblement.

Bad:

Bad med flislagte overflater, gulvvarme og malt panel med downlights i himling. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med forheng, blandebatteri fra FM Mattsson, regndusj og håndholdt dusjslange, veggmontert toalett samt baderomsinnredning med skuffer, servant og blandebatteri fra Hansgrohe. Rommet har mekanisk avtrekk.

Det er en liten bod over badet med lav takhøyde.

Overflater:

Gulv: Parkett og fliser på badet.

Vegger: Malt overflate på vegger og fliser på badet.

Himling: Malt overflate i himling. I stuen er takhøyden oppmålt til 2,13 - 3,28 meter.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringszone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Nei

Eventuell kommentar: Bad ble renoveret i 2005, ved overgang fra hospits til boliger. Har ikke dokumentasjon på dette.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Vinduer virker byttet ut i 2015, har ikke nærmere kjennskap til dette.

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: Arbeid utført av Elektriker'n Majorstua AS. Arbeid er beskrevet i tilstandsrapport fra takstmann, utført i 2022 og 2024.

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: Bruk av bygget ble endret fra hospits til boliger i 2005, og det ble antakelig i forbindelse med dette gjennomført flere arbeider. Jeg har ikke kjennskap til detaljer om hva som ble gjort i forbindelse med bruksendringen. Jeg har ikke kjennskap til øvrige endringer som eventuelt har blitt gjort i bygget siden 1895.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkken ble renoveret i 2022, arbeid og hvem som har utført dette er beskrevet og dokumentert i tilstandsrapport. Fliser på kjøkken er lagt av ufaglært.

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

Ja

Beskriv: Noen gulvfliser på badet har løsnet mens jeg har brukt boligen selv, disse er montert på plass igjen av ufaglært. Ventilasjonsanlegget i badet virker å være sammenkoblet med andre ventilasjonsanlegg i bygget. For en tid tilbake førte dette til at sigarettlukt kom inn fra annen leilighet et par ganger. Det ble varslet om dette, og det har ikke vært et problem siden det. Kjenner ellers ikke til feil utover det som er nevnt i tilstandsrapport fra takstmann.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke hatt fuktproblemer i egen bolig eller i kjellerbod. Kjenner ellers ikke til noen andre problemer tilknyttet drenering eller fukt.

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

Ja

Beskriv: Sprekker i fasade på balkong, se tilstandsrapport om dette.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe utover det som er nevnt i tilstandsrapport.

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

Ja

Beskriv: Det er nevnt i årsrapport for 2024 at et fåtall leiligheter har slitt med fryste rør over tid, og at utbedring av dette har begynt. Jeg har ikke selv hatt problemer med fryste rør. Jeg har opplevd tette sluk på bad et par ganger, men ikke utover det som vil påløpe ved vanlig bruk.

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: Jeg har selv aldri opplevd skadedyr hverken i leiligheten eller i kjellerboden. Det er meldt to tilfeller av skjegg- og sølvkre i bygningen, som nå skal være utbedret. Det er også meldt rotteavføring i én kjellerbod som jeg vet om, men det virker ikke å være noe større problem, ettersom det ikke er nevnt i årsrapporten fra borettslaget i 2024. Vi har skadedyrkontroll for kjellerbodene.

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

Nei

Eventuell kommentar: Bare tilstandsrapport utarbeidet for eget salg høst 2025.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke kjennskap til at det er utført arealoppmålinger av boligen utover ved dette salg, men det er utført arealoppmålinger av tilsvarende boliger i overetasjer. Takstmann har i sin tilstandsrapport utført omtrentlige oppmålinger i boligen som tilsvarer oppmålinger i tilsvarende bolig i overetasjer.

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

Ja

Beskriv: 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.

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

omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det er mulig at det skal foretas utbygging av bolig over gaten, men har ikke noe videre kjennskap til hva dette gjelder, eller når dette eventuelt skal begynne (se salgsoppgave om dette). Har ellers mottatt noen nabovarsler om utbygging av sykkelstier i området osv., men dette gjelder ikke områder i nærheten av boligen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Fellesutgiftene øker i blant noe i takt med renteendringer osv., men har ellers vært stabile. I årsrapport fra 2024 skriver styret at: "Det er p.t. ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter for kommende periode. Brannsentralen er av eldre dato, og må etterhvert byttes ut. Utover dette ligger borettslaget i rute med vedlikeholdet på nåværende tidspunkt."

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

Ja

Beskriv: Støpsel rett under taket ved kjøkkenet fungerer ikke, taklampe kan ikke festet i denne.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

Bygget:

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

Leiligheten:

- Det er etablert en sørvendt balkong på ca 3 kvm.
- Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Vindusglass og balkongdør er datert 2015
- Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-40.
- Innvendig dør med malt overfalte.
- Sikringsskapet er plassert i felles gang.

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:

- Balkong:

Det registreres riss/sprekker i fasaden på balkongen. Rekkverket bærer preg av slitasje/rust og malingsavskalling.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

- Vinduer og dører:

Det registreres værslitte karmen, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.

Entrédør subber i karm.

Balkongdøren går på pakningen og kan være noe hard å åpne/lukke.

- Etasjeskille:

TG-2 er gitt da det registreres et høydeavvik på 11 mm over 2 meter.

Det registreres enkelte bruksmerker og slitasje i gulvet.

- Vannledninger:

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i boden over badet.

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

- Varmtvannsbereder:

Det er etablert 4 stk felles bereder i teknisk rom.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Det registreres drypplekkasje i koblingspunkt på vannrør.

- Våtrom:

Oppsummering av overflater:

Eldre bad hvor det registreres slitt overflate, enkelt fliser er knust/sprukket/løsnet.

Glippe mellom silikonfug og vegg. Misfarging/svertesopp i silikonfug og fuger på

badet. Det registrere enkelte fliser med "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det er ikke tilfredstillende fall på gulv etter dagens krav. Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 16 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel. Det registreres svakt fall til sluk.

Dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone. Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn.

Det registreres fuktsvelling og slitasje på listverk og dørkarm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr :

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Det registreres krakelering i overflaten på servanten.

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

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovn.
- Gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Strøm inngår felleskostnadene som betales månedlig, som deretter avregnes én

gang i året etter faktisk forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 745,- pr. mnd.

Inkluderer: A-konto strøm, varmtvann, kabel-TV og internett (Telia), betjening av andel fellesgjeld, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, forretningsførsel, m.m.

Herav:

Felleskostnader: 3.000,-

Oppvarming: 352,-

Kabel-TV/Internett: 300,-

Kapitalkostnader lån I: 4.661,-

Kapitalkostnader lån II: 432,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 917 455,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 669 820,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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>.

Forretningfører

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 756 937,-pr. 01.10.2025

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 01.10.2025: 17 361 812 kr
Andel av saldo: 693 758 kr
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 01.10.2025: 2 846 945 kr
Andel av saldo: 63 179 kr
IN-ordning: Ja

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 46 724,- pr. 31.12.2024

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: 568 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, Kaffebrønneriet 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift. Ved kontroll av boden over himlingen på badet, ble det rundt rørføringer registrert manglende tetting.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker:

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

Søknaden omfatter et nytt infill-bygg med til sammen ni boliger, samt næringsareal i første etasje, underliggende boder og tekniske rom i kjellerplan, og en omfattende rehabilitering av den eksisterende, bevaringsverdige bygningen på eiendommen.

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:

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget 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 rettshjepsforsikring 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging (Inkl. interiørveiledning med Ildfluen boligstyling) kr. 16 900,-

Visningshonorar per stk. (Privatvisninger er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 029,-

Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-

Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 300,-

Utlegg tilstandsrapport kr. 8 300,-

Samlet skal selger betale kr. 137 208,- 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.

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 6. november 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 98255528

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.



Vedlegg

Dalsbergstien 3

Dalsbergstien 3

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	9 min 🚶 0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 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

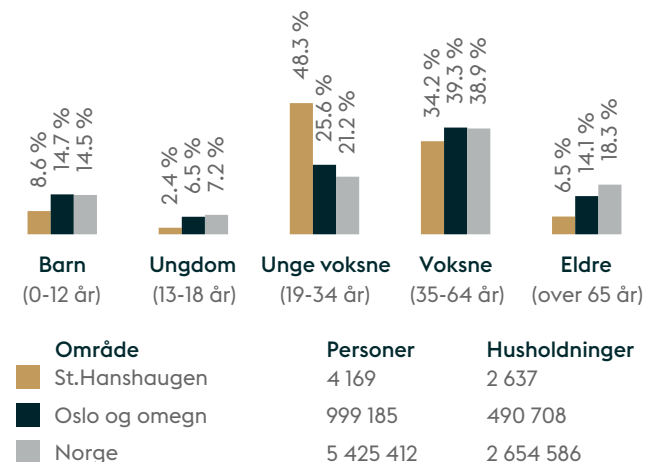
Offentlig transport

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 (1-5 år) 69 barn	2 min 🚶 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	3 min 🚶 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

⚽ Lille bislett	3 min	🚶
⚽ Nye Bislett stadion, innendørs...	3 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 92/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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

Dalsbergstien 3

0170 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1895

BRA: 32 m²

BRA-i: 28 m²

Rapportdato: 3.11.2025 (Gyldig til 3.11.2026)



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takrapporten

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

Supertaket AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37352>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Vannledninger
- Varmtvannsbereeder: Felles.
- Våtrom:
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Sanitærutstyr
 - Ventilasjon
 - Overflater

Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk

Lovlighet

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Ved kontroll av boden over himlingen på badet, ble det rundt rørforinger registrert manglende tetting.

Det anbefales ytterligere kontroll og tiltak/tetting rundt føringer med egnet produkt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **3.11.2025** Rapportdato: **3.11.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Emma Christina Gisvold** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel** Telefon: **90949280**
Firma: **Komplett taksering AS** Epost: **kristoffer.m@fidens.no**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**



Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Dalsbergstien 3, 0170 Oslo**
Kommunenr: **301** Gårdsnr: **217** Bruksnr: **81** Festenr:
Seksjonsnr: **Andelsnr: 203** Leilighetsnr: **H0204 - Hentet fra kartverket.**
Byggeår: **1895**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Det er fremlagt faktura fra FK byggmester merket: "Timer tømrer arbeider på kjøkken inkl reiseid. Servicebil til innkjøp/henting/kjøring, bomring, parkering, div festemateriell." Datert 18.10.2024.	Ja
2024	Det er fremlagt samsvarserklæring fra EM elektro merket: "Bytte 2 stk møbeldownlights oppunder kjøkkenskap samt driver inne i kjøkkenskap." Datert 17.10.2024.	Ja
2022	Epq kjøkken monter i 2022. Det er fremlagt tilbud fra Montera. Det er fremlagt faktura merket: "Arbeid med tilkobling av vann og avløp til minikjøkken". Rørleggermester Harald Larsen AS. Datert 11.10.2022. Fliser over benkeplaten er gjort med egeninnsats.	Ja

2022	Det er fremlagt samsvarserklæring merket: Lagt opp ny 25A kurs til platetopp og stekeovn iht NEK 400 2022. Montert komfyrvakt og sensor midt over platetopp. Montert plugg på tilførsel til platetoppen og stekeovnen. Montert teknisk stikk under komfyrvakt for stekeovn. Lagt opp kabel fra eksisterende bryter til ny stikk ved ventilator for styring av eksisterende lys oppunder kjøkkenskap iht NEK 400 1998. Plassert komfyrvakt og stikk i skap under vask. Datert 10.10.2022.	Ja
------	--	----

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: <https://eiendomm Norge.no/nyheter/klitig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etsasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	28	28	0	0	3
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	32	28	4	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etsasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	28	28	0	Stue/kjøkken og bad.	
Totalt m²	28	28	0		

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot tegninger hentet fra planinnsyn. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Det er etablert en hems på ca 5 m² med en takhøyde på 95,5 cm.

Kjellerbod på ca. 4 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 203.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørvendt balkong på ca 3 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ser ut til at det har vært arbeid på balkongen etter byggeår. Ukjent alder og omfang.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres riss/sprekker i fasaden på balkongen. Rekkverket bærer preg av slitasje/rust og malingsavskalling.
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Til informasjon: Rekkverket er lavt (ca. 95 cm) i henhold til dagens standardkrav på 100 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 100 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret.

Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet eller borettslaget for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og overflatebehandling av rekkverk bør påregnes i tiden som kommer.
Det anbefales jevnlig kontroll av riss/sprekker i fasaden. Det bør påregnes å pusse/behandle av fasaden. Dette for å se om det er utvikling i sprekke og hindre fukinntrengning i konstruksjonen. For å bedre personsikkerheten anbefales det å minimere åpninger i rekkverket.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass.
Entréer med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-40.
Innvendig dør med malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass og balkongdør er datert 2015. Dør inn til badet er skiftet i 2025. Ukjent alder på entrédør.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres værslitte karmen, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene. Entrédør subber i karm.	
Merknad: Balkongdøren går på pakningen og kan være noe hard å åpne/lukke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger bør påregnes, dette for å sikre lengst mulig levetid av treverk. Anbefales å se på muligheten til å justere entrédør, dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
TG-2 er gitt da det registreres et høydeavvik på 11 mm over 2 meter.	
Merknad: Det registreres enkelte bruksmerker og slitasje i gulvet.	
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 11 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet fremstår med normal stand i henhold til alder.	
Kjøkken beskrivelse. Epoq kjøkken fra 2022. Benkeplate i sten/ ukjent type med underlimt oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Kjøkkenet har glatte fronter. Det er integrert kjøleskap, komfyr og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.	
Merknad: Det anbefales lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Ved kontroll av boden over himlingen på badet, ble det rundt rørforing registrert manglende tetting. Det anbefales ytterligere kontroll og tiltak/tetting rundt føringer med egnet produkt.	
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Stue/kjøkken: 2,13 - 3,28 m. Bad: 2,20 m.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er etablert sprinkelanlegg i leiligheten.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Stepejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjennomført arbeid i forbindelse bruksendring fra hospits til boliger til leiligheter i 2005. Enkeltarbeider i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2022.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen synlig avvik med behov for tiltak.	
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjennomført arbeid i forbindelse bruksendring fra hospits til boliger til leiligheter i 2005. Enkeltarbeider i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2022.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i boden over badet. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.	
Info: Vannstoppventil er montert i boden over badet. Stoppekran/ventil fungerer som tiltenkt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å installere automatisk vannstoppør tilknyttet åpen rørfordeling i boden over badet. Dette for å sikre automatisk avstengning av varmet ved en eventuell lekkasje.	

6.8 Elektrisk



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

Oppsummering av elektrisk	TG-IU
<p>Delar det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Skulte feil og mangler kan ikke utelukkes.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.</p> <p>For nærmere beskrivelse av samsvarserklæring se tiltak etter byggeår.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

6.9 Varmtvannsbereider: Felles.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002 og 3 x 2003.	
Størrelse	
285	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-2
<p>Det er etablert 4 stk felles bereder i teknisk rom.</p> <p>Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.</p> <p>Det registreres drypplekkasje i koblingspunkt på vannrør.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
<p>En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.</p> <p>Utbedring av drypplekkasje bør påregnes. Dette er borettslagets ansvarsområdet og faller utenfor andelens ansvarsområdet.</p>

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Leiligheten har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft gjennom spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-I
Avtrekk er testet med papir og fungerer.	

6.11 Våtrom



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Eldre bad med flis på gulv og flis på vegger. Malt plater med downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra perioden 2005 da bygget ble bygget om fra hospits til boliger.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Eldre bad hvor det registreres slitt overflate, enkelt fliser er knust/sprukket/løst. Glippe mellom silikonfug og vegg. Misfarging/svertesopp i silikonfug og fuger på badet. Det registreres enkelte fliser med "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det er ikke tilfredstillende fall på gulv etter dagens krav. Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 16 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel. Det registreres svakt fall til sluk.</p> <p>Dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone. Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn.</p> <p>Det registreres fuktsvelling og slitasje på listverk og dørkarm.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann, frem til badet er oppgradert.</p> <p>Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.</p> <p>Dørblad bør males i topp og bunn for å hindre fuktighet å trekke inn i treverket. Lister bør pusses og overflatebehandles.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.</p> <p>Membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Klemring det delvis tildekket med støp og det er ikke mulighet for full kontroll av klemring.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.</p> <p>Som en sikkerhet anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Badet er utstyrt med dusjhjørne med forheng, blandedbatteri fra FM Mattson med regndusj og håndholdt slange. Veggmontert toalett, servantskap med hvit servant og blandedbatteri fra Hansgrohe. Rommet har mekanisk avtrekk.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Det registreres krakelering i overflaten på servanten.</p> <p>Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p>	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
<p>Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreinsåpning. Utskifting av servantskap med servant bør påregnes i tiden som kommer. Utskifting av servant gjøres ved behov.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.</p> <p>Info: Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p>	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
<p>Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.</p>	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
<p>Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Hullet ble tatt i skapet under oppvaskkummen, et område som ikke er spesielt utsatt for vannsøl.</p> <p>Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 51,6 %.</p> <p>Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.</p> <p>Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.</p> <p>Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje





Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Gisvold, Emma Christina	9578-5997-4-3801072	2025-11-06 09:17:43
-------------------------	---------------------	---------------------



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Uttytt dato
6. nov. 2025
Oppdragsnummer
5-0517/25

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.

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Dalsbergstien 3, 0170 OSLO	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Emma Christina Gisvold	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 23. oktober 2018	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 AS	

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Bad ble renoveret i 2005, ved overgang fra hospits til boliger. Har ikke dokumentasjon på dette.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Vinduer virker byttet ut i 2015, har ikke nærmere kjennskap til dette.

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: Arbeid utført av Elektriker'n Majorstua AS. Arbeid er beskrevet i tilstandsrapport fra takstmann, utført i 2022 og 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

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: Bruk av bygget ble endret fra hospits til boliger i 2005, og det ble antakelig i forbindelse med dette gjennomført flere arbeider. Jeg har ikke kjennskap til detaljer om hva som ble gjort i forbindelse med bruksendringen. Jeg har ikke kjennskap til øvrige endringer som eventuelt har blitt gjort i bygget siden 1895.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkken ble renoverert i 2022, arbeid og hvem som har utført dette er beskrevet og dokumentert i tilstandsrapport. Fliser på kjøkken er lagt av ufaglært.

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: Noen gulvfliser på badet har løsnet mens jeg har brukt boligen selv, disse er montert på plass igjen av ufaglært. Ventilasjonsanlegget i badet virker å være sammenkoblet med andre ventilasjonsanlegg i bygget. For en tid tilbake førte dette til at sigarettluk kom inn fra annen leilighet et par ganger. Det ble varslet om dette, og det har ikke vært et problem siden det. Kjenner ellers ikke til feil utover det som er nevnt i tilstandsrapport fra takstmann.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke hatt fuktproblemer i egen bolig eller i kjellerbod. Kjenner ellers ikke til noen andre problemer tilknyttet drenering eller fukt.

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

Ja

Beskriv: Sprekker i fasade på balkong, se tilstandsrapport om dette.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe utover det som er nevnt i tilstandsrapport.

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

Ja

Beskriv: Det er nevnt i årsrapport for 2024 at et fåtall leiligheter har slitt med fryste rør over tid, og at utbedring av dette har begynt. Jeg har ikke selv hatt problemer med fryste rør. Jeg har opplevd tette sluk på bad et par ganger, men ikke utover det som vil påløpe ved vanlig bruk.

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: Jeg har selv aldri opplevd skadedyr hverken i leiligheten eller i kjellerboden. Det er meldt to tilfeller av skjegg- og selvkre i bygningen, som nå skal være utbedret. Det er også meldt rotteavføring i én kjellerbod som jeg vet om, men det virker ikke å være noe større problem, ettersom det ikke er nevnt i årsrapporten fra borettslaget i 2024. Vi har skadedyrkontroll for kjellerbodene.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Bare tilstandsrapport utarbeidet for eget salg høst 2025.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke kjennskap til at det er utført arealoppmålinger av boligen utover ved dette salg, men det er utført arealoppmålinger av tilsvarende boliger i overetasjer. Takstmann har i sin tilstandsrapport utført omtrentlige oppmålinger i boligen som tilsvarende oppmålinger i tilsvarende bolig i overetasjer.

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

Ja

Beskriv: 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.

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

Ja

Beskriv: Det er mulig at det skal foretas utbygging av bolig over gaten, men har ikke noe videre kjennskap til hva dette gjelder, eller når dette eventuelt skal begynne (se salgsopp-gave om dette). Har ellers mottatt noen nabovarsler om utbygging av sykkelstier i området osv., men dette gjelder ikke områder i nærheten av boligen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Fellesutgiftene øker i blant noe i takt med renteendringer osv., men har ellers vært stabile. I årsrapport fra 2024 skriver styret at: "Det er p.t. ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter for kommende periode. Brannsentralen er av eldre dato, og må etterhvert byttes ut. Utover dette ligger borettslaget i rute med vedlikeholdet på nåværende tidspunkt."

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke kjennskap om dette er tilfellet.

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

Ja

Beskriv: Støpsel rett under taket ved kjøkkenet fungerer ikke, taklampe kan ikke festet i denne.

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: 5-0517/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gisvold, Emma Christina	2025-11-06

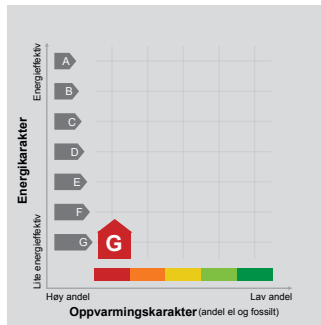
Identifikasjon

 bankID Gisvold, Emma Christina



ENERGIATTEST

Adresse	Dalsbergsten 3
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80529422
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-187358
Dato	05.11.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 3 011 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 011 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Termografering og tetthetsprøving

- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til spærørør på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Nordvik St. Hanshaugen
E-post: m.tostrup@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 29.10.2025
Vi viser til forespørsel av 29.10.2025

Boligselskap: Dalsbergstien 3 Borettslag
Organisasjonsnr: 989 209 272
Gnr./bnr: 217 / 81
Eier(e): Emma Christina Gisvold

Seksjons-/andelsnr: 203
Adresse: Dalsbergstien 3, 0170 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/dalsbergstien3/
Kontaktsskjema 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.
- **Forsikringselskap:** 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
Lånummer:	9820.73.89307
Nominell rente (flyt):	5,44 %
Innfrielsesår:	2047
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.10.2025:	kr 17 361 812
Andel av saldo:	kr 693 758
IN-ordning:	Ja

Lån II:

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånummer:	9820.74.71216
Nominell rente (flyt):	5,44 %
Innfrielsesår:	2045
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.10.2025:	kr 2 846 945
Andel av saldo:	kr 63 179
IN-ordning:	Ja

Total andel fellesgjeld for andelen:

kr kr 756 937

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.000,- pr. md.
Oppvarming	kr 352,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 300,- pr. md.
Kapitalkostnader lån I	kr 4.661,- pr. md.
Kapitalkostnader lån II	kr 432,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 8.745,- pr. mnd

Felleskostnadene inkluderer:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	46 724	770 958

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 styret leder, 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: 4990,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,

Solibo AS

Ordinær generalforsamling

Dalsbergstien 3 Borettslag
 5. mai 2025

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

«Styret avgjør 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/hp/dalsbergstien3>

HVORDAN STEMME 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 02.05.25

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

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

Til eiere i Dalsbergstien 3 Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved skriftlig avstemming.

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 02.05.2025 kl. 12.00 til og med 04.05.2025 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 05.05.2025 kl. 12.00 til og med 08.05.2025 kl. 23.30

[Trykk her for å avgi din stemme \(digitalt\)](#)

Ordinær generalforsamling 2025 -
Dalsbergstien 3 Borettslag (Kopi)



TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder**
 Som møteleder foreslås forretningsfører v/ Mats Gulbrandsen Viken
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne**
 Som protokollfører foreslås forretningsfører v/ Mats Gulbrandsen Viken.
 Som protokollvitne foreslås styreleder Serine Nergård.
- 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 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Serine Nergård	På valg:	2025
Styremedlem	Andreas Berge Ims	På valg:	2026
Styremedlem	Daniella Berezvai Johansen	På valg:	2025
Styremedlem	Vilde Fjeldavlie Gudmundsen	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/dalsbergstien3>

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

Forsikringselskap: Gjensidige AS

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 siden generalforsamling 2024 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 forsikringsaker i 2024, men har hatt noen hendelser som har krevd tid og oppfølging fra styret. Styret har som normalt validert vaskekort annenhver uke, behandlet eierskiftemeldinger og gjennomført brikke- og nøkkeladministrasjon. Det har gjennom året vært mange beboerhenvendelser som styret har forsøkt å svare ut så raskt og godt vi kan, men vi har hatt noen utfordringer knyttet til at noen henvendelser gjennom portalen havner i søppelpost hos den enkelte. Svartid er noe vi vil jobbe med å få redusert fremover.

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

- Oppfølging av Defigo-panel på inngangsparti som har flere utfordringer gjennom året.
- Forsøk på innbrudd i vaskerom 1.etasje.
- Arbeid med utbedring av fryste rør i et fåtall leiligheter i borettslaget har begynt. Dette har vært en kjent problematikk over flere år, men tiltak har nå blitt gjennomført.
- Murpuss i fellesareal og kjellerområdet.
- Vi har gjennomført et bytte av vaktmester- og renholdstjenester på bakgrunn av kvaliteten på arbeidet og økonomi for å holde felleskostnadene så lave som mulig.

- Redusert felleskostnader gjennom økonomistyring, reforhandling av avtaler og innhenting av tilstandsrapport for å ha en god oversikt over nødvendig og kommende vedlikehold.
- Oppfølging av skjeggkre i borettslaget. Det er sendt ut felles e-post men styret har kun blitt kjent med to tilfeller som blir tatt gjennom eiers innboforsikring.
- Oppfølging av oppdukkende henvendelser, avtaler og nødvendig utbedring.
- Kontroll av varslere og brannslukningsapparater gjennomført av Norsk Brannvern er også gjennomført i år. Dette er en avtale styret ønsker å si opp for å spare penger, da kontroll av varslere og apparat i den enkelte sin leilighet er eiers ansvar og vi erfarer at det er de samme leilighetene som ikke blir kontrollert.

Det er p.t. ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter for kommende periode. Brannsentralen er av eldre dato, og må etterhvert byttes ut. Utover dette ligger borettslaget i rute med vedlikeholdet på nåværende tidspunkt.

Styret minner på at røykvarslere og brannslukningsapparat i leilighetene er den enkelte eiers ansvar. Styret har gjennomført en felles kontroll de siste årene, men det er mange leiligheter Norsk Brannvern ikke har besøkt.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Dalsbergstien 3 Borettslag

Orgnr: 989 209 272

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	1 982 257	1 721 688
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 254 199	1 085 035
Endring av egenkapital	-703 888	0
Avdrag lån	1 372 322	824 466
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-822 011	260 569
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	1 160 246	1 982 257
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 446 468	2 243 601
Kortsiktig gjeld	286 221	261 344
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	1 160 246	1 982 257

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	3 583 032	3 356 883	3 319 000	3 549 393
Annen driftsrelatert inntekt	3	939 340	344 495	40 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 522 372	3 701 378	3 359 000	3 599 393
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	14 805	14 100	14 100	14 900
Styrehonorar	5	105 000	100 000	100 000	105 000
Forsikring		260 735	251 697	277 000	270 851
Forretningsførsel		72 000	96 048	98 880	74 500
Revisjon		4 628	8 592	10 000	7 800
Kommunale avgifter		288 782	248 694	287 000	336 400
Energi/fyring		393 332	135 655	20 000	362 300
Kabel-TV/internett		180 420	186 745	175 000	186 735
Vedlikehold	6	342 473	141 669	305 000	134 359
Vaktmestertjenester		101 680	0	0	102 700
Renhold		88 328	0	0	83 835
Andre driftskostnader	7	175 976	318 606	249 000	75 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 028 159	1 501 806	1 535 980	1 755 280
DRIFTSRESULTAT		2 494 213	2 199 572	1 823 020	1 844 113
FINANSINNEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		29 560	33 296	0	900
Finanskostnader	8	1 269 574	1 147 833	1 291 000	1 060 827
RESULTAT FINANSPOSTER		1 240 014	1 114 537	1 291 000	1 059 927
Resultat		1 254 199	1 085 035	532 020	784 186
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	1 254 199	1 085 035		
SUM DISPONERING		1 254 199	1 085 035		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	62 090 100	62 090 100
Tomter og andre grunnarealer	10	8 500 000	8 500 000
SUM ANLEGGSMIDLER		70 590 100	70 590 100
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-4 634	7 902
Forskuddsbetalte kostnader	11	342 608	48 760
Avregningskonto		51 271	17 559
Bankinnskudd		1 057 222	1 465 492
Brenselregnskap	9	0	703 888
SUM OMLØPSMIDLER		1 446 468	2 243 601
SUM EIENDELER		72 036 568	72 833 701
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		250 000	250 000
Annen egenkapital	9	26 786 529	26 236 218
SUM EGENKAPITAL		27 036 529	26 486 218
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	21 477 917	22 850 239
Borettsinnskudd		23 235 900	23 235 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		44 713 817	46 086 139
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		228 979	93 018
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	12 953
Annen kortsiktig gjeld	13	57 242	155 373
SUM KORTSIKTIG GJELD		286 221	261 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 036 568	72 833 701
Pantstillelse	14	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 KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	1 416 693
Kabel-TV/Internett	178 350
Kapitalkostnader Lån 1	1 470 006
Kapitalkostnader Lån 2	246 267
Oppvarming	271 635
Annen inntekt	81
Sum innkrevde felleskostnader	3 583 032

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Innbetaling på IN-avtale	890 127
Vaskeri	49 213
Sum annen driftsrelatert inntekt	939 340

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER
 Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 14 805.

NOTE 5 - STYREHONORAR
 Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 105 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	28 566
Vedlikehold VVS	49 860
Vedlikehold elektro	125 000
Vedlikehold brannsikring	107 197
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	31 850
Sum vedlikehold	342 473

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	7 442
Leie datasystemer	6 359
Lyspærer og sikringer	133 920
Nøkler og låser	5 402
Fellesarrangement	271
Annen fremmed tjeneste	3 600
Kontingenter	2 842
Øredifferanser	-8
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 079
Omkostninger inkasso	3 780
Annen kostnad	4 170
Konstaterte tap på fordringer	120
Sum andre driftskostnader	175 976

NOTE 8 - FINANSKOSTNADER	
Annen rentekostnad (IN-lån 1)	1 100 534
Annen rentekostnad (IN-lån 2)	159 315
Annen finanskostnad	2 198
Sum finanskostnader	1 262 047

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL	
Opptjent egenkapital 1.1	26 236 218
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	-703 888
Overført til/fra egenkapital	1 254 199
Opptjent egenkapital 31.12	26 786 529

Fra 2023 har styret besluttet å resultatføre inntekter og kostnader knyttet oppvarming. Dette innebærer at det ikke skulle vært ført opp et brelsensregnskap for 2023. Korreksjonen i balansen er gjort mot egenkapitalen for å gi et tydeligere bilde av selskapets inntekter og kostnader.

NOTE 10 - 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 vedlikehold.

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER	
Forskuddsbetalt forsikring	279 568
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	46 278
Andre forskuddsbetalte kostnader	16 762
Sum forskuddsbetalte kostnader	342 608

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER		
Bank	OBOS Boligkreditt	OBOS Boligkreditt
Lånenummer	9820.74.71216	9820.73.89307
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2015	2006
Løpetid	30	35
Innfrielseår	2045	2041
Rentesats (nominell)	5,79 %	5,79 %
Opprinnelig lånebeløp	4 000 000	47 774 100
Lånesaldo 01.01	3 127 417	19 722 822
Opptak i periode		
Avdrag i periode	140 822	1 231 500
Lånesaldo 31.12	2 986 595	18 491 322

NOTE 13 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Påløpt rente	20 967
Annen påløpt kostnad	15 634
Annen kortsiktig gjeld	20 641
Sum annen kortsiktig gjeld	57 242

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

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(er) meldt seg:

Andreas Ims Berge stiller til valg som styreleder fo 1 år

5.2 Valg av styremedlemmer

Daniella B. Johansen stiller til valg som styremedlem for 1 år

Preben Michelet Ukkelberg 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, 5. mai 2025
Møtetidspunkt: 05.05.2025 kl. 12.00 til og med 08.05.2025 kl. 23.30
Møtested: Microsoft Forms

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Mats Gulbrandsen Viken foreslått.

Vedtak: Godkjent med 20 av 22 stemmer. 2 stemmer blankt.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Mats Gulbrandsen Viken foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Serine Nergård foreslått.

Vedtak: Godkjent med 21 av 22 stemmer. 1 stemme blankt.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

22 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 22 stemmer

Vedtak: Godkjent.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent.

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent med 18 av 22 stemmer. 4 stemmer blankt.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent med 20 av stemmene, 1 stemme mot og 1 stemme blankt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Andreas Ims Berge ble valgt som styreleder for ett år med 19 av 22 stemmer. 3 stemmer blankt.

5.2. Valg av styremedlemmer

Daniella B. Johansen ble valgt som styremedlem for ett år med 19 av 22 stemmer. 3 stemmer blankt.

Preben Ukkelberg ble valgt som styremedlem for ett år med 17 av 22 stemmer. 5 stemmer blankt.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Mats Gulbrandsen Viken

Protokollvitne:

Serine Nergård

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID**13-05-2025 07:13:56 UTC****Undertegner**

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Mats Gulbrandsen Viken
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5998-4-4067541

Mats Gulbrandsen Viken
mats@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

DALSBERGSTIEN 3 Norge

Signert med Norsk BankID**13-05-2025 09:24:46 UTC****Undertegner**

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Serine Nergård
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5997-4-3325202

Serine Nergård
styreleder
serine.n@hotmail.com
+4798824705

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.212.143.190

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 én, 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 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, utdanning, 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.

Godkjenning 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 husstandsforeningslovens § 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 forretningsfører en 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 medlemmene 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 én andelseier. Hvor flere eier én andel i fellesskap skal likevel én 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 instruksjoner 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.

**HUSORDENSREGLER
FOR
DALSBERGSTIEN 3 BORETTSLAG**

§ 1. FORMÅL

Beboersreglene 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 sengekler, 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 søppelcontainerne. 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.

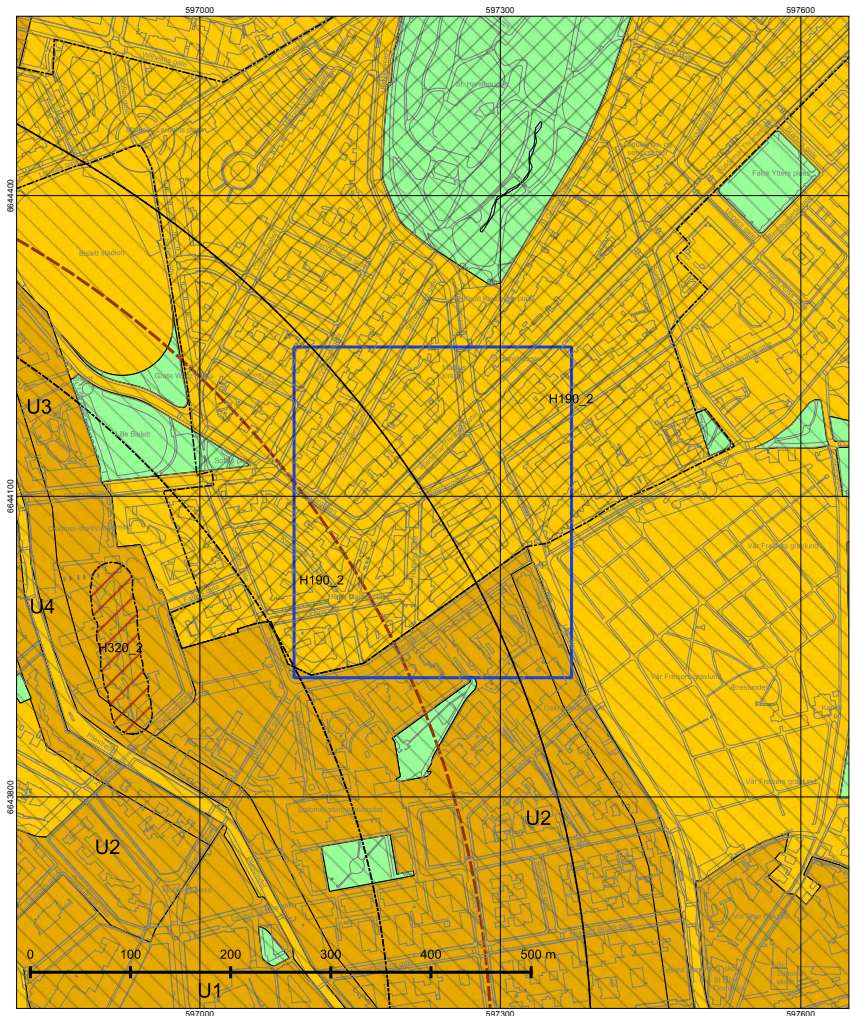
§ 8. DYREHOLD

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.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

 **Oslo**

Dato: 30.06.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 145188/86514963
 Deres ref.: 40865/MT@MNSNOP

Kommuneplanen 2015-2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



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/tiltakhaver.

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



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Fuglesang & Olesen AS
Nedre Rommen 5E
0988 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200509974-18
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Marita Grande

Dato: 06 FEB 2006
Arkivkode: 531

Byggeclass: DALSBERGSTIEN 3 Eiendom: 217/81/0/0
Tiltakshaver: Bislett Eiendom AS v/
Merkantilbygg AS Adresse: Colbjørensens 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 bygningssetaten 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


Marit H. Stagsvold
For avdelingensleder


Marita Grande
saksbehandler

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



Plan- og bygningssetaten
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Hedra Gårdens
Gårdens Bygg AS
Nordre Aln vei 348
2700 GRAN

21 JAN 1999

Byggesaksnummer: 17000000
Saksnummer: 1700/98 18
Oppgave: 1801/98 18
Til: Hedra Gårdens Bygg AS
Fra: Avdeling Indre by

Byggesaksnummer: DALSBORGVEIEN 1
Eiendomsnummer: 1718/000
Tilskottstype: Skjøtetbygg AS
Adresse: Havnshavnveien 12, 0218 Oslo
Tilskottstype: Trygges Petrus Andreassen
Adresse: Sagvæn 220 DE, 0418 Oslo
Tilskottstype: Blakkbygd/verreboen
Tilskottstype: Loftebygging

Ferdigattest

Attest på at byggesaken er utført etter plan- og bygningsetaten, § 10, nr 1

Byggesaken er utført under lo-rettet rådgivning. Ferdigattesten gir på bakgrunn av sjekklister og rapportering fra ansvarshavende og tilfellestilsigter, det mest sikre inntrykk av korrekthet.

Ferdigattesten innebærer ikke byggesetningens forbehold som det er gitt byggesetningens for samt rapporteringens av innhold.

Statistikk og rapportering kontrollert og utarbeidet av DVA. Arkivert kontrollert av DVA.

Avdeling Indre by
Settens byggesett

Trangseth Stangland
Julius S. Fossum
Tilskottstype

Lip O. Bølleboen
Lip O. Bølleboen
Avdeling II

Kopi til: Oslo kommune, Dram- og reguleringsetaten, v/Bygghjelp, Arns Gårdsveg 14, 0179 Oslo



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Settens byggesett

Byggesett
Havnshavnveien 1
0218 OSLO

Tilskottstype: 1718/000
Tilskottstype: 1718/000
Tilskottstype: 1718/000

Byggesett: 1718/000
Byggesett: 1718/000
Byggesett: 1718/000



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STOLE AS
Professor Birkelands vei 36
1081 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201514875-5 Saksbeh.: Sondre Sanna Dato: 07.03.2016
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: DALSBERGSTIEN 3 Eiendom: 217/81/0/0
Tiltakshaver: DALSBERGSTIEN 3 Adresse: DALSBERGSTIEN 3, 0170 OSLO
BORETTSLAG
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



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

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

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

V.D. 2. 50 1879
 1884 94 I
 1.

Bygningsanmeldelse

til Distrikt 12. 1896

I Tilfeld af Bygningslovens § 1 anmeldes herved, at der jaa (lyder af Matr. No. 2)

Dalsbyggen skal opføres af Bygningsejeren som vist vedlagt

Tegninger og betegnelse sættes som jaa Bygningslovens angiver.

Bygningsens Pladsenhed: Meter i Højde Meter i Bredde Meter i Dybde | Sammen 127 m²

Udvalgte Pladsenhed (i %) 11. 6. 0%

Bygningsens Længde (i %) 12. 0%

Kategori af de i Bygningslovens §§ 64, 65, 66, 67 og 70 omhandlede Stue-inger)

Bygningsens Hvide og Gulvets Hvide (i %) 16. 0% 12. 0% for Dalsbyggen, herunder et Stue. 16. 0% - Hvidens. 12. 0% - Gulvets.

Bygningens Areal 11

Bygningsens Hvide (i %) 3. 0% alle Stuer, 2. 0% Gulvets

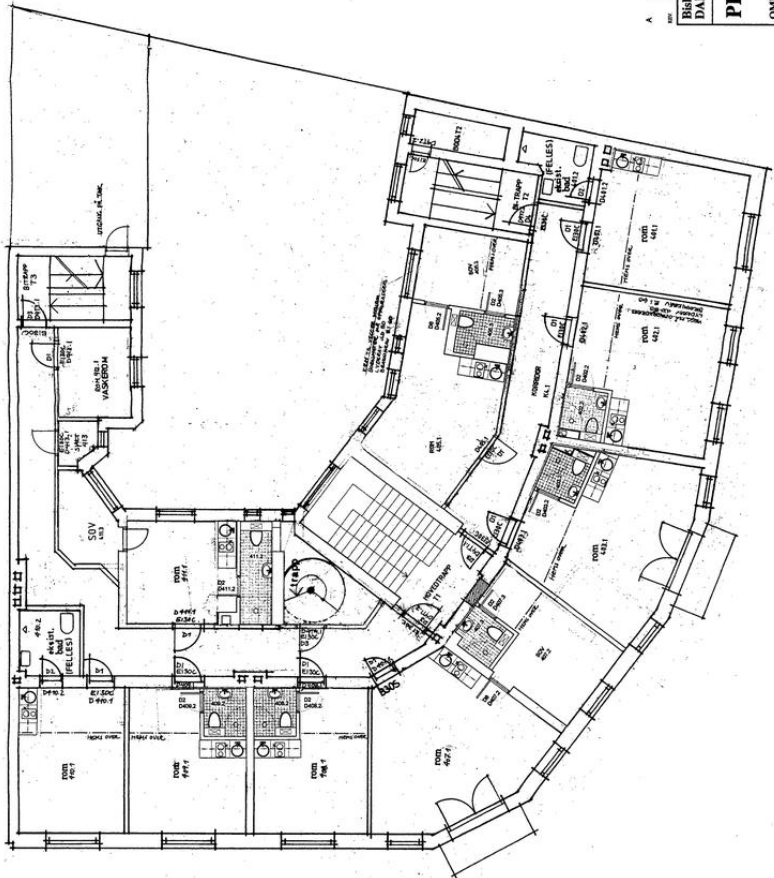
Fundamentering (i %) 1. 0%

Grundbeskaffethed Byggen

Indehaver (i %) 1. 0%

Bygningens 2. 0%
 Hvidens og Gulvets af 2. 0% af Gulvets Hvide og Gulvets
 med Gulvets

VEDLEGG E-4



A LERLOHRET NR. 810
 ERHJERTELSEKOMPLEKSET
 07.09.05 PCH
 1000 1000 1000

Bilakt Etkarna AS
DALSBERGSTIEN 3 - Gar. 217 Bar. 81

PLAN 4 ETC.

OMBYGGING
PETON ANDRESEN AS
 arkitektfirma
 726 104 A
 Høvengen 210, 1337 Bekkestua, Tlf. 07 125060 - Fax. 07 125061

DATE: 18.08.05
 SCALE: 1:100
 PFA
 226 104 A

PETON ANDRESEN AS
 arkitektfirma
 MNAL
 Høvengen 210, 1337 Bekkestua, Tlf. 07 125060 - Fax. 07 125061

VEDLEGG E-5



A LERLOHRET NR. 810
 ERHJERTELSEKOMPLEKSET
 07.09.05 PCH
 1000 1000 1000

Bilakt Etkarna AS
DALSBERGSTIEN 3 - Gar. 217 Bar. 81

PLAN LOFTETASJE

OMBYGGING
PETON ANDRESEN AS
 arkitektfirma
 726 105 A
 Høvengen 210, 1337 Bekkestua, Tlf. 07 125060 - Fax. 07 125061

DATE: 18.08.05
 SCALE: 1:100
 PFA
 226 105 A

PETON ANDRESEN AS
 arkitektfirma
 MNAL
 Høvengen 210, 1337 Bekkestua, Tlf. 07 125060 - Fax. 07 125061



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

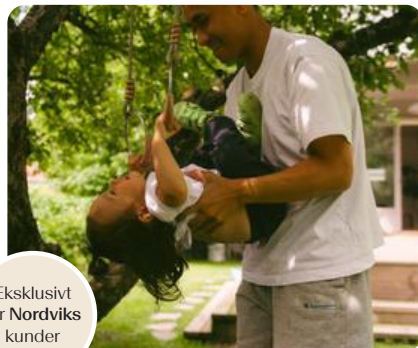
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

Lov om 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 TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

22. GARASJEHYLLER,

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 avvike 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 budgiverne 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Dalsbergstien 3 0170 OSLO

Betegnelse: 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

