NORDVIK

Dalsbergstien 20C

2 soverom | 71 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Dalsbergstien 20C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
39	Kontaktinfo
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende 3-R loftsleilighet m/ 81m2 gulvareal og sydvendt takterrasse. Peis. Fiskebensparkett. VV og internett inkl.

Prisantydning	**7 990 000,-**
Totalpris	**8 104 497,-**
Fellesgjeld	**114 497,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 004,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1880**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Å bo i Dalsbergstien 20C gir en ekte loftsfølelse i rolige, attraktive omgivelser - midt i byen. Leiligheten ligger øverst og har en luftig, sosial planløsning med skråhimlinger og synlige bjelker som gir særpreg og sjel. Fra stuen er det utgang til en sørvendt takterrasse med gode solforhold, perfekt for både morgenkaffe og lange sommerkvelder. Beliggenheten er særdeles attraktiv med kort vei til Bislett stadion, parker, caféer, restauranter, SATS, dagligvare og kollektivtilbud. Enkel adkomst til sentrum, Majorstuen og Bogstadveien.

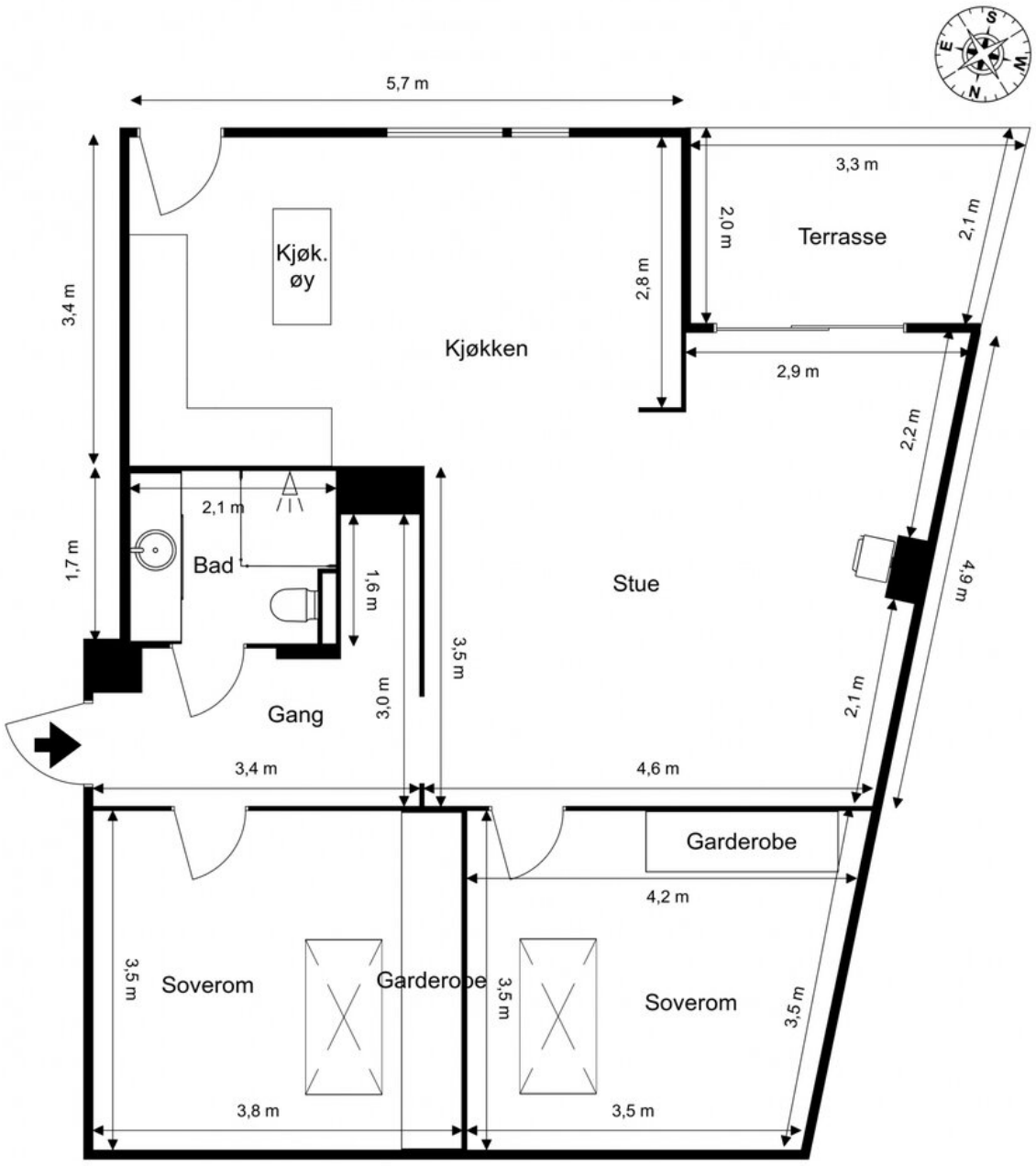
Dette kommer du til å elske:

- Loftsleilighet etablert i 2001
- Takhøyde opp til ca. 3,49m
- Fiskebensparkett
- Kjøkken fra 2018/19
- Bad oppgradert 2017
- 2 soverom med garderobeløsninger
- VV og internett inkl.
- 2 boder på ca. 13 m²

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

Dalsbergstien 20C
4. Etasje / loftetasje



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




















CHAMPAGNE
BOLLINGER










Cerise






















this is the MARKET where the
storekeeper buys the food and brings
it to his store near your house




LG
ThinQ
DirectDrive 9/6kg











Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0022/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dalsbergstien 20C, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 92, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Marcus Richvoldsen-Engh
Mina Richvoldsen-Engh

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)
114 497,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 104 497,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
202 600,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
203 980,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
216 980,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 308 477,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 321 477,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1880

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer og innhold
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Gang, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 6 kvm. Sydvendt takterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 13 kvm. To boder.
Total BRA: 13 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Bod er tinglyst som tilleggsdel i seksjoneringen.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen har et totalt gulvareal på 81 kvm. Bruksarealet (BRA) utgjør 72 kvm, mens 9 kvm består av arealer med lav himlingshøyde (ALH). Totalt gulvareal inkluderer alle gulvflater i boligen, også de delene som ikke er måleverdige som bruksareal grunnet lav takhøyde.

Loftsleilighet med skråtak og arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling."

Forklaring areal:
Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på

innglassede balkonger.
Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 12.03.2026, utført av Sebastian Sørlle, v/Fidens / Komplett Taksering. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Ditt nye hjem - Rom for rom

ENTRÉ
Velkommen inn! Her kommer man inn i en innbydende entré med god plass til oppbevaring av sko- og yttertøy. Her er det porttelefon, sikringsskap samt rørfordelingsskap med stoppekran for kaldt- og varmt vann.

STUE
Romslig og luftig stue med åpen løsning mot kjøkken og spiseplass, som gir en sosial og moderne planløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og innbydende romfølelse.

Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og fremstår som et naturlig samlingspunkt i boligen. Synlige bjelker og god takhøyde bidrar til en luftig romfølelse.

Oppvarming via peis og panelovn gir både lun varme og hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang via skyvedør til en sørvendt takterrasse på ca. 6 kvm, som gir fine solforhold og fungerer som en forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

KJØKKEN
Moderne og stilrent kjøkken med moderne uttrykk og gode arbeidsflater. Innredningen har glatte fronter i en varm gråtone fra 2018/19, kombinert med hvit laminat benkeplate og nedfelt sort vaskekum med ettgreps armatur. Over benkeplate er det montert glassplate som gir et rent og helhetlig uttrykk. Kjøkkenet er utformet i en praktisk løsning med kjøkkenøy, som både gir ekstra oppbevaring og fungerer som en naturlig samlingsplass. Kjøkkenøyen har en eksklusiv benkeplate i sort granitt.

Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med booster-funksjon, samt opplegg for kjøl/frys. Mekanisk avtrekk over stekesonen sørger for god ventilasjon. Det er etablert lekkasjestopper.

SOVEROM
Boligen har to soverom med gode innredningsmuligheter og en lun atmosfære. Soverommene ligger skjermet til og oppleves som rolige og behagelige. Skråhimlinger og synlige konstruksjonselementer gir rommene særpreg og karakter, samtidig som takvinduer bidrar med godt lysinnslipp.

Hovedsoverommet har plassbygget garderobeløsning med skyvedører, hvorav to med speil, mens soverom 2 er utstyrt med praktisk skyvedørsgarderobe.

BAD / VASKEROM
Flislagt bad med gulvvarme, oppgradert i 2017, med moderne materialvalg og en godt utnyttet planløsning. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassdører og ettgreps dusjarmatur med både håndholdt dusj og regnfallsdusj, veggmontert wc samt opplegg for vaskemaskin. Servantinnredning med 100 cm bredt skap med glatte fronter, benkeplate og overmontert servant.

INNVENDIGE OVERFLATER
Boligen har gjennomgående pene og tidsriktige overflater. Gulvene består i hovedsak av 1-stavs parkett, samt parkett i fiskebeinsmønster i stue/kjøkken. På badet er det flislagt gulv med mørke sekskantede fliser.

Veggene har en kombinasjon av malte flater, slemmepussede overflater og synlig tegl som gir et moderne og samtidig karakterfullt uttrykk. Badet har flislagte vegger.

Himlingene er i hovedsak malt, flere rom med downlights som gir god belysning. I 2024 ble det installert nye spotter i gang og bad.

Parkering
Gateparkering etter områdets bestemmelser og retningslinjer.

I Oslo kommune er det innført beboerparkering, dette kan man lese mer om på kommunens hjemmeside: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Modernisering og påkostninger
2024:
- Nye spotter i gang og bad.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordlys VVS Bad totalrenovert juli 2017.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordlys VVS Membran er utført av sveisemembran av fagmann.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordlys VVS Totalrenovering av bad gjort i juli 2017.

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). Ja.
Beskriv: Det har vært kloakk i teknisk rom. Stikkledning skal skiftet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja.
Beskriv: Lekkasje gjennom to takvinduer. Dette skal fikses vår/sommer 2026.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja.
Beskriv: Stikkledning er sprukket. Styret har innhentet tilbud for å få dette fikset.

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: Rotter i kjeller 2024. Anticimex ble satt på jobben. Tettet sluk og satt opp feller. Ikke vært rotter etter at Anticimex utførte arbeidet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Blir tatt ny tilstandsrapport i mars-april 2026. Det finnes også tilstandsrapport fra 2019

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Plantegning og tilstandsrapport. Målt av takstmann Hans Petter Tangen 09.08.2019.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden? Ja.
Beskriv: Stikkledning skal skiftes Brannforebyggende tiltak skal gjøres 2026-2028 Ikke avklart om lån skal føres på sameiet eller per enhet.

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte
Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og stedvis bindingsverk. Yttervegger er kledd med liggende panel, metallplater og er utvendig pusset og malt med ornamenter og trekninger. Taket er et saltak og flatt tak, og er tekket med papp og profilerte stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør er brann-lag lydklassifisert B30/35dB, mens entrédør mot baktrapper Brannklassifisert B30/35dB.

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.

TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Oppsummering av TG på eiendommen:
TG-0: 1
TG-1: 7
TG-2: 8
TG-3: 0
TG-IU: 1

Følgende er kommentert med TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Manglende overvannsløp, manglende fall, alder og slittasje.
- Vinduer og dører: Pga. slitasje.
- Takkonstruksjon og loft: Pga. tegn på dårlig ventilering.
- Taktekking: Pga. alder og slittasje.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Pga. skjevheter og høydeavvik opp mot NS 3600:2025.
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Pga. kort avstand mellom åpning i peis og brennbart materiale, og manglende ildfast plate på gulv foran sotluke i gang.
- Vannledninger. Pga. manglende sprutsikring av fordelerskap.
- Ventilasjon: Pga. avvik på ventilasjon etter NS 3600 og krav fra byggeår.

Følgende er kommentert med TG-IU:
- Varmtvannsbereder: Pga. manglende visuell kontroll.

Takstmann informerer også om at rekkverk på takterrasse har en målt høyde på ca. 116 cm, hvilket er lavere enn dagens forskriftskrav på minimum 120 cm for terrasser plassert mer enn 10 meter over bakken. Forholdet tilfredsstiller dermed ikke gjeldende sikkerhetskrav.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Stekovn, stekeplate, oppvaskemaskin, kjøleskap.
Følger ikke med boligen: Vinskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV.
- Vinskap.
- Vaskemaskin.

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

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

Adgang til utleie
Utleie av seksjonen er tillatt, forutsatt at boligen har forsvarlige radonverdier. Styret skal informeres om leieforhold. Leietaker må skriftlig forplikte seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak, og er underlagt de samme regler som seksjonseier.

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovn i stue/kjøkken.
- Gulvvarme på bad.
- Peis i stue.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 496 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 004,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmt vann, internett, trappevask, kommunale avgifter, forsikring , lån.

Det er vedtatt/planlagt tiltak som kan medføre økte felleskostnader. Stikkledning skal skiftes, og det er planlagt gjennomføring av brannforebyggende tiltak i perioden 2026–2028. Det er foreløpig ikke avklart om kostnadene vil finansieres gjennom felles lån i sameiet eller belastes den enkelte enhet.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra sameiet eller økte utgifter etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det kan evt. foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm, osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter
Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 856 300,-
Som sekundærbolig: kr 7 425 201,-

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke for internett (fiber) fra GlobalConnect er inkludert i fellesutgiftene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Dalsbergstien 20C, orgnr. 916374429

Om sameiet
Sameiet består av 8 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 26.09.2003.

Det fremgår av sameiets protokoll at det foreligger behov for flere vedlikeholds- og oppgraderingstiltak, herunder brannsikkerhetstiltak, utskifting av vinduer og dør i baktrapp, samt utredning av bunnledning. Det er også behov for løpende vedlikehold av bygningsmassen.

Sameiet planlegger blant annet utskifting av stikkledning etter tidligere kloakkinntrengning i teknisk rom, samt utbedring av lekkasje fra to takvinduer (planlagt vår/sommer 2026).

Tiltakene, inkludert planlagte brannforebyggende tiltak i perioden 2026–2028, kan medføre økte felleskostnader. Det er foreløpig ikke avklart hvordan kostnadene vil bli fordelt.

Sameiet har jevne inntekter fra felleskostnader/leieinnbetalinger gjennom året, med enkelte variasjoner knyttet til eierskifter og ekstraordinære innbetalinger. De løpende kostnadene består hovedsakelig av strøm, internett, forsikring, kommunale avgifter samt renter og avdrag på lån.

Det er i tillegg enkelte variable kostnader knyttet til vedlikehold og drift, herunder vask, lås- og sikringstiltak, samt vedlikeholdsarbeider på bygget (bl.a. tak og fellesarealer).

Regnskapet viser at sameiet har løpende utgifter til både drift og vedlikehold, og det må påregnes at slike kostnader vil variere noe fra år til år avhengig av behov og gjennomførte tiltak.

Forretningsfører
Marcus Richvoldsen-Engh

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 114 497,-pr. 02.02.2026
Avdrag: Kr 0,-

Långiver: DNB
Lånesaldo pr. 02.02.2026: kr. 1 100 928,-
Nedbet. dato: 10 år, 01.12.2031
Rentesats: 7,45%

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Driftsinntektene i 2020 var totalt kr 213.65,-.
Driftskostnadene i 2020 var totalt kr 222.341-.
Regnskapet viser at sameiet hadde et negativt resultat på -kr 9,077. Når ekstra innbetalinger av fellesutgifter tas med er det relle underskuddet -kr 14,678.

Oppjusteringen av fellesutgiftene med 20% fra juli 2020 bidro til å minke underskuddet. Dersom økningen hadde vært i bruk hele året (fra 01.01.2020) ville sameiet hatt et positivt resultat på kr 14,338. Med like fellesutgifter for 2021 vil derfor sameiet kunne ha et svakt positivt resultat hvis kostnadene er i samme størrelsesorden som i 2020.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes dugnad én gang i året. Manglende oppmøte medfører et gebyr på kr. 1 000,-.

Dyrehold
Dyrehold er kun tillatt etter styrets forhåndsgodkjenning, og forutsetter at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90285341

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 355 kvm (Eiertomt)

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

Leiligheten har en sydvendt takterrasse på ca. 6 kvm med adkomst fra stue, med gode solforhold og plass til utemøbler. Terrassen er skjermet og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dalsbergstien 20C ligger sentralt til i et attraktivt og populært boligområde mellom Bislett og St. Hanshaugen. Til tross for den sentrale beliggenheten oppleves området som rolig og tilbaketrukket fra den mest trafikkerte bykjernen, med hyggelige gater og et godt bomiljø. Her er det lett å trives, med umiddelbar nærhet til grønne parker, kafeer og et rikt utvalg av spisesteder.

Nabolaget byr på et variert og levende serveringstilbud. Like i nærheten finner du blant annet Tranen ved Alexander Kiellands plass, kjent for sin populære pizza, samt Java i Ullevålsveien for kvalitetskaffe. Vegg i vegg ligger Pascal med konditorvarer i toppklasse. Området ellers preges av et bredt utvalg av sjarmerende butikker, restauranter, kafeer og barer.

Dagligvaretilbudet er svært godt, med flere butikker i umiddelbar nærhet. I tillegg finner du Vinmonopolet i Thereses gate, Mathallen på Vulkan og delikatesseforretningen Gutta på Haugen i gangavstand. For ytterligere shoppingmuligheter ligger Bogstadveien og Hegdehaugsveien like i nærheten – et av Oslos mest attraktive handelsområder.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, og gir enkel adkomst både til resten av byen og til marka. Nordmarka byr på flotte turmuligheter året rundt, med gode forhold for både tur, trening og rekreasjon. I tillegg finnes det flere parker og grøntområder i nærområdet, som St. Hanshaugen park, perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster.

SELGER FORTELLER
Det er særlig nærheten til hyggelige caféer, restauranter og grønne parker som vil bli savnet. Her har man alt innen kort gangavstand, enten man ønsker en rolig kaffepause, et godt måltid eller en tur i det grønne.

Nabolaget oppleves som rolig og behagelig, med lite støy og gode naboer som bidrar til et trygt og trivelig bomiljø.

Området byr på et rikt utvalg av spisesteder, barer og servicetilbud, kombinert med nærhet til både parker og byliv. I tillegg er det svært gode kollektivforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt.

Favorittturen går ofte til St. Hanshaugen park, som er et naturlig samlingspunkt i området og perfekt for både rolige spaserturer og hyggelige opphold ute.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består hovedsakelig av klassiske bygårder fra tidlig 1900-tall, supplert med enkelte nyere boligprosjekter. Området preges av kvartalsstruktur med hyggelige bakgårder og variert arkitektur, som gir et urbant, men samtidig intimt og etablert preg.

Skoler og barnehager
Lille Bislett SiO (0-5 år)
Bislettbekken SiO (0-2 år)
Langaard barnehage (1-5 år)

Bolteløkka skole (1-7 kl.)
Ila skole (1-7 kl.)
St Sunniva skole (1-10 kl.)
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)
Fagerborg skole (8-10 kl.)

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en eldre bygningsanmeldelse vedrørende oppføring av våningshus, hvor eksakt datering ikke fremkommer av dokumentet.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for ut- og indv. forandr. m delvis løfting av gulv, datert i 1914.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredning av bad og WC, datert 15.11.1935.

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

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring av bygård, datert 19.05.2014.
Det foreligger fra ferdigattest for ombygging av bad og WC, datert 11.06.2002.
Det foreligger ferdigattest for vesentlig endring/reparasjon (loft), datert, 20.02.2003.

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

Byggetegninger:
Det foreligger tegninger av loft, datert 25.01.2000, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. Området for øvrig er regulert til: Friområde/park, skole, barnehage, uteareal for barnehage og gågate/torg. Reguleringsplan: V250598 og S-3329 som er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Gjeldende kommunedelplan: KDP-17.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Følgende servitutter er tinglyst på sameiets eiendom:
03.12.1935 - Dokumentnr: 990789 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1998 - Dokumentnr: 48050 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver :Frydenlund Eiendom ANS org.nr. 855521482
Eiend. skal benyttes til boligeiend. Kan ikke benyttes til hospits e.l. Best. om husordensregler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Dette er et skjøte som viser tidligere eierskifte av eiendommen. Det er også tinglyst en bestemmelse om at eiendommen kun skal benyttes til boligformål, og ikke til hospits eller lignende virksomhet.

18.01.1999 - Dokumentnr: 2613 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Eiendommen har tinglyst rett til gangadkomst over naboeiendom for å komme til fellesareal. Denne retten gjelder både nåværende og fremtidige eiere, og kan ikke endres eller slettes uten godkjenning fra Plan- og bygningsetaten

26.09.2003 - Dokumentnr: 61460 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Spesifiser: Branntiltak

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,50% av salgssum – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 5 000,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

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 17. april 2026

Megler
Alexander Fossum, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93040668

Meglerforetaket
Nordvik Asker
Smuget 1
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

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.

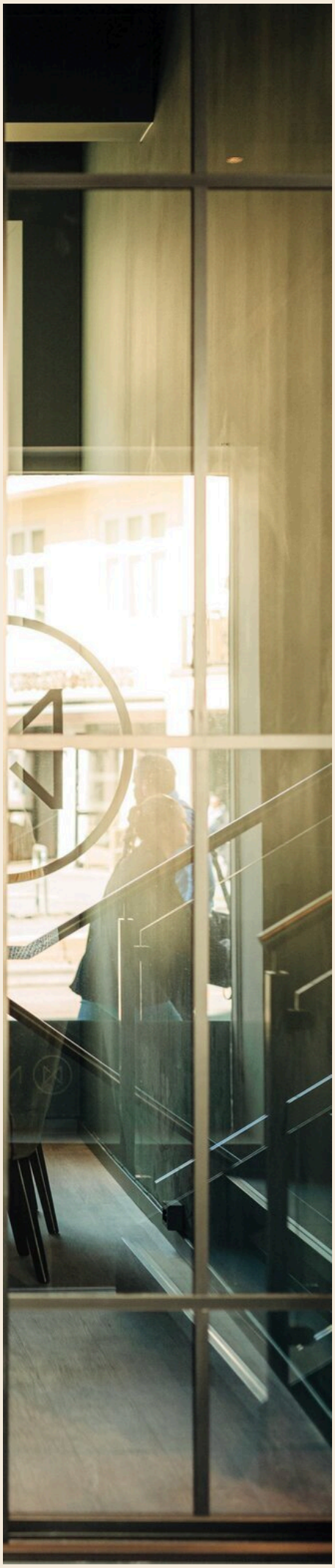
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Smuget 1, 1383 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00




SATS

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Dalsbergstien 20C

Nabolaget Bislett - vurdert av 257 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	**8 min** 0.6 km
IIa skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	**12 min** 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**13 min** 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**5 min** 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	**17 min** 1.4 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	**3 min** 0.2 km
Heltberg Bislett	**4 min**

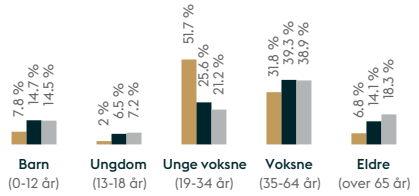
Offentlig transport

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	**3 min** 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	**3 min** 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**14 min** 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**14 min** 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 3 km

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	**0 min** 0 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	**3 min** 0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	**3 min** 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Lille bislett	2 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	3 min
SATS Bislett	4 min
EVO Oscarsgate	6 min

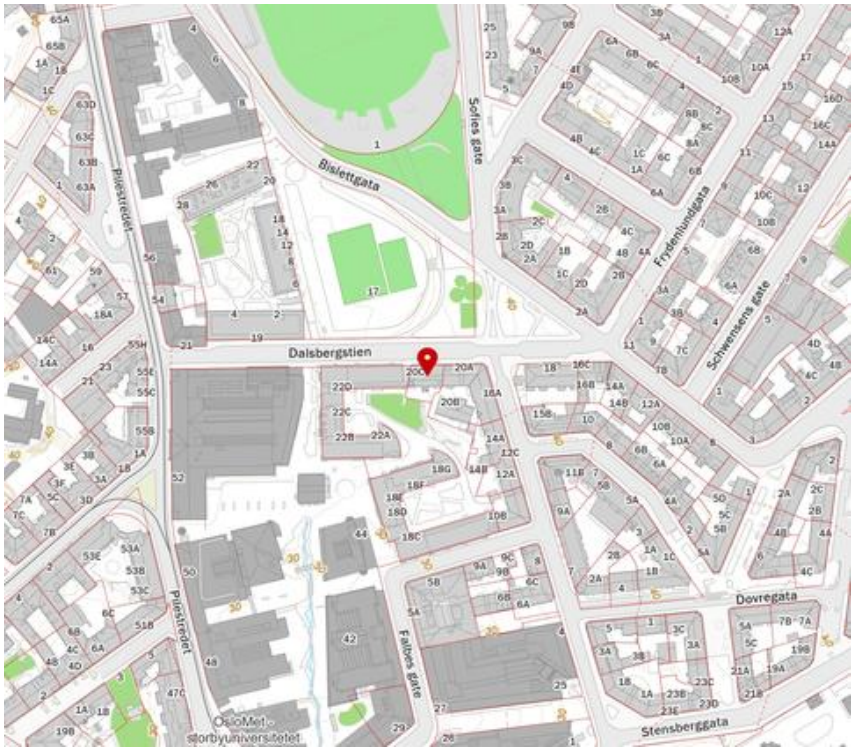
«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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


DALSBERGSTIEN
80 PLASSER
Lille Bislett
4
coop mega
APOTEK 1
coop mega


BISLETT STADION
RANGEMENTER 2025:
7-9. Februar Bislett Indoor Marathon
26. April ASICS Sentrumsløpet
6. Mai Tinestafetten
10. Mai Holmenkollstafetten
Mai - 1. Juni Tjuvelekene
11. Juni Bislett Games "Jordbærfest"
12. Juni Oslo Bislett Games
15. Juni Barnas Bislettdag
26, 27 & 32 SK Vidars Sportycamp
26, 27 & 32 Il i BULs Friidrettsskule
2. Juli Boysen Memorial
September Jentemila
September BMW Oslo Maraton
24. Oktober 10km Løpet Bislett
LYN SPILLER PÅ BISLETT!
www.lyn1896.no

Dalsbergstien 20C 0170 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1880
BRA:	85 m^2
BRA-i:	72 m^2
Rapportdato:	12.3.2026 (Gyldig til 12.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	8	0	1

Supertakst
GNR: 217 BNR: 92 SNR: 8
Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
Sebastian@fidens.no
97760060
Dalsbergstien 20C
0170 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40055

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

Utvidet el-kontroll

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-2 settes grunnet manglende overvannsløp, manglende fall, alder og slittasje.
Vinduer og dører	TG-2 settes grunnet slittasje.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 settes grunnet tegn på dårlig ventilering.
Taktekking	TG-2 settes grunnet alder og slittasje.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 settes grunnet skjevheter og høydeavvik opp mot NS 3600:2025.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-2 settes grunnet kort avstand mellom åpning i peis og brennbart materiale, og manglende ildfast plate på gulv foran sotluke i gang.
Vannledninger	TG-2 settes grunnet manglende sprutsikring av fordelerskap.
Ventilasjon	TG-2 settes grunnet avvik på ventilasjon etter NS 3600 og krav fra byggeår.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TG-IU settes pga manglende visuell kontroll

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på takterrasse har lavere høyde (ca. 116cm) enn det som kreves etter dagens forskriftskrav minst 120cm på terrasser plassert mer enn 10m over bakken). Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

Det er ikke krav om å utbedre avviket

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.3.2026

Rapportdato
12.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Marcus Richvoldsen-Engh** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Mina Richvoldsen-Engh** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF forsikring.**

Telefon: **97760060**
Epost: **Sebastian@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA)er målt med Leica BLK2GO 3D Scanner fra BO3D. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Informasjon om boligen

Adresse: **Dalsbergstien 20C, 0170 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **217** Bruksnr: **92** Festenr:
Seksjonsnr: **8** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0402**

Byggeår: **1880** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og stedvis bindingsverk. Yttervegger er kledd med liggende panel, metallplater og er utvendig pusset og malt med ornamenter og trekninger. Taket er et saltak og flatt tak, og er tekket med papp og profilerte stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Entrédør er brann-lag lydklassifisert B30/35dB, mens entrédør mot baktrapper Brannklassifisert B30/35dB.

Leiligheten er oppført over ett plan, i 4.etasje i en eldre bygård over 4 etasjer, inkludert loft + kjeller. Bygården er utstyrt med callinganlegg. Leiligheten inneholder gang, bad, 2 soverom og en åpen stue/kjøkken-løsning med balkonskyvegdør ut til sørvendt balkong på ca. 6kvm. Det er skråtak der høyeste takhøyde måles i stua til ca. 3,49m, mens laveste takhøyde måles i nedre del av knevegg i soverom til ca. 0,86m. Leiligheten har mekanisk avtrekk og varmes opp av peis, og elektrisk av panelovner og gulvvarme på bad. Loftsleiligheten ble etablert i 2001 og det har vært utført noe overflateoppussinger og oppgradering av bad i 2017. Leiligheten fungerer til dagens bruk samtidig som sjarmen fra byggeår er ivaretatt. Enkelte utbedringer/oppgraderinger av avvik bør påregnes. Bygården har en høy alder og enkelte bærende konstruksjoner er fra byggeår. I eldre bygårder som dette er det normalt med hyppigere behov for vedlikehold, skjevheter og riss/sprekker. Det vil være avvik opp mot nybygg bygget etter dagens byggeforskrift og NS 3600 For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje / loftetasje	**72**	**72** Romfordeling: Gang, bad, soverom x2, stue/kjøkken.	**0**	**0**	**6**
Kjeller	**13**	**0**	**13** Romfordeling: Bod x2	**0**	**0**
Totalt m²	**85**	**72**	**13**	**0**	**6**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
4. etasje / loftetasje	81	72	9
Totalt m²	**81**	**72**	**9**

Kommentar til arealberegning

Boder som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en sydvendt takterrasse over underliggende leilighet på ca. 6kvm med tretremmer over fliser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ja
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Tekkingen er plassert under trommer og fliser, og derfor ikke kontrollerbart.
Det er registrert oppkant med tettesjikt mot 1 vegg, men under dør er det montert blekk (som er normalt) og oppkant ved dør er ikke kontrollerbart.
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det registreres manglende fall til sluk på taket, som kan føre til vannsamlinger.
Det registreres noe malingsavskalling på panelbord.
Det er ikke etablert overvannsløp, og overflatevann vil bygge seg opp ved tett sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold, overflatebehandling jevnlig kontroll bør påregnes.
Ytterligere kontroll anbefales og oppgradering av tettesjikt nærmer seg.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og balkongskyvedør med trekarm, treramme og 2-lags glass. Innvendige dører er hvitmalte og 4-speils profilerte. Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB. Dør med brannklasse B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører ble etablert i 2001, da loftet ble omgjort til leilighet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
Karmer er værslitte, fuktskadet og det registreres malingsavskalling og fritt eksponert trevirke.
Selger informerer om at det har oppstått lekkasje fra to takvinduer på soverommene, Dette skal byttes ila vår/sommer 2026.
Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandlinger, utskiftinger, vedlikehold og utbedringer av registrerte avvik bør påregnes.

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2

Utvendig takflate er inspisert fra takterrasse og fra takvinduer.
Ved visuell kontroll av innvendige overflater registreres ingen tegn til lekkasjer eller avvik på befaringsdagen.

Det registreres misfarging/ svertesopp på panelbord i gesimsen kasse (undersiden av takutstikk), som kan være et tegn på utilstrekkelig ventilering

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dokumentasjon på utførelse eller ytterligere kontroll av konstruksjonen anbefales når forholdene ligger til rette for det.

6.4 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Type tekking	Takstein, Papp
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra takterrasse og fra vinduer på soverom.
Det registreres rust og sterk malingsavskalling i profilerte metallplater.
Det er observert rustdannelse på beslag.
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppgradering av taktekking bør påregnes.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

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

Det registreres opptil 13cm høydeforskjell mellom soverom og stue/kjøkken.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Soveorm måles en maksimal høydeforskjell på ca. 58mm hele rommet og 40mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 78mm hele rommet og 58over 2m.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

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

Det registreres kort avstand mellom åpning i peis og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke i gang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og alder og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Ubrennbar plate på gulv foran sotluke bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor luken. Det anbefales også å etablere en glassplate som strekker seg minst 30cm utenfor ilegget (døren) til peisovnen. Ildfast plate foran sotluke bak peisen må bli liggende.

6.7 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**

Kjøkkeninnredning med overflater fra 2018/19 i glatte grå fronter, 28mm tykk og hvit laminatbenkeplate med nedfelt sort vaskekum og sortbelagt ettgreps armatur. Kjøkkenøy med 30mm tykk og sort granittbenkeplate. Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesonen og opplegg for Kjøl/fryseskap. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med booster-funksjon. Det er etablert lekasjestopper, men ikke komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell god stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.8 Lovlighet / HMS

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 branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på takterrasse har lavere høyde (ca. 116cm) enn det som kreves etter dagens forskriftskrav minst 120cm på terrasser plassert mer enn 10m over bakken). Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

Det er ikke krav om å utbedre avviket

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

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Innvendige avløpsrør i leiligheten er av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør ble etablert i forbindelse med etablering av leiligheten i 2001.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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**

Ved kontroll av innvendige avløpsrør blir det registrert tilfredsstillende avrenning og ingen tegn til avvik eller lekkasjer.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

Selger har informert om at det er registrert lekkasje på stikkledning, og at det er varslet utbedring. Dette er sameiet sitt ansvar, Det må likevel forventes at det blir pålagt en kostnad på eier av denne leiligheten, men det er fortsatt usikkert hvordan utbedringen skal betales og hva kostnaden blir.

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Vannrør innvendig i leiligheten er rør-i-rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er innvendig i leiligheten ble etablert i forbindelse med omgjøring til leilighet i 2001.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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 registrert avvik på vannrør eller tegn til lekkasje.
TG-2 settes fordi fordelerskap med stoppekran for kaldt- og varmtvann er plassert på nedre del av vegg mot bad i gang.

Det er etablert drenshull, men det er ikke etablert sprutsikring i fordelerskap og ved sprutlekkasje er det fare for fuktskader i gang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere sprutsikring på fordelerskap for å sikre konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

6.11 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Sikringsskap plassert i gang.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap med automasikringer er plassert i gang.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk anlegg.
Eier opplyser om at det er gjennomført en elkontroll i senere tid, men dokumentasjon på kontrollen er ikke framlagt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Dokumentasjon på elkontroll bør fremskaffes. Om ikke anbefales det å få utført en nek 405-2 el-kontroll for å sikre at elektrisk anlegg fungerer som tiltenkt.

6.12 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette sameiet ansvar. berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekksvifte på badet.

Det er ikke etablert tilluftsventiler på stue/kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Mekanisk avtrekk på bad fungerer som tiltenkt.

TG-2 settes fordi det ikke er etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i stue/kjøkken.
Stue/kjøkken kan kun ventileres ved åpning av vinduer.

Avviket kan føre til nedsatt ventilering og forhøyede fuktverdier/forurenset luft ved manglende lufting ved vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

6.14 Våtrom: Bad



Sluk på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har 20x20cm mørke 6-kant flisproduksjon gulv. Hvite 60x60cm fliser og 10x20cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble oppgradert i 2017.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Det er ikke registrert avvik på overflater med behov for tiltak. Fallforhold til sluk i dusjsonen, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er etablert oppkant på 15mm ved terskel og lekkasjevann vil ledes til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ved visuell kontroll registreres ingen avvik på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdørerer og ettgreps krummet dusjarmatur med to dusjhodet (håndholdt og regnfall). 100cm bredt servantskap med blå glatte skuffefronter, 20mm tykk og blå benkeplate med overmontert og mørk servant med ettgreps krummet armatur.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Servant er på lasset løst og dette kan gi økt risiko for utettheter i avløpsrør under servanten. Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt og ingen tegn til avvik.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltakingen er tatt fra gang mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Richvoldsen-Engh, Marcus	9578-5999-4-1557557	2026-02-01 08:48:13
Richvoldsen-Engh, Mina	9578-5999-4-2163246	2026-02-01 08:50:26

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. feb. 2026

Oppdragsnummer
33-0022/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dalsbergstien 20C, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Marcus Richvoldsen-Engh, Mina Richvoldsen-Engh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2019

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: 90285341
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordlys VVS Bad totalrenovert juli 2017

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordlys VVS Membran er utført av sveisemembran av fagmann

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordlys VVS Totalrenovering av bad gjort i juli 2017

---

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

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?

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

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?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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)

Ja

Beskriv: Det har vært kloakk i teknisk rom. Stikkledning skal skiftet

---

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

Ja

Beskriv: Lekkasje gjennom to takvinduer. Dette skal fikses vår/sommer 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Stikkledning er sprukket. Styret har innhentet tilbud for å få dette fikset

---

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: Rotter i kjeller 2024. Anticimex ble satt på jobben. Tettet sluk og satt opp feller. Ikke vært rotter etter at Anticimex utførte arbeidet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Blir tatt ny tilstandsrapport i mars-april 2026. Det finnes også tilstandsrapport fra 2019

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Plantegning og tilstandsrapport. Målt av takstmann Hans Petter Tangen 09.08.2019

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Stikkledning skal skiftes Brannforebyggende tiltak skal gjøres 2026-2028 Ikke avklart om lån skal føres på sameiet eller per enhet

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 33-0022/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Richvoldsen-Engh, Mina	**2026-02-01**	**Richvoldsen-Engh, Marcus**	**2026-02-01**

Identifikasjon

bankID Richvoldsen-Engh, Mina

Identifikasjon

bankID Richvoldsen-Engh, Marcus

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Dalsbergstien 20 C
Postnr	0170
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	92
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	80529600
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2019-1035696
Dato	09.08.2019



Innmeldt av	Mats Eliassen Kvilhaug

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Marcus Richvoldsen-Engh

Vår ref: 33-0022/26
Asker, 28.01.2026

Megleropplysninger på Dalsbergstien 20C - gnr. 217, bnr. 92, snr. 8 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Marcus Richvoldsen-Engh	Dalsbergstien 20C, 0170 Oslo	06.05.1990
Mina Richvoldsen-Engh	Dalsbergstien 20 C, 0170 Oslo	25.06.1990

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	SAMEIET DALSBERGSTIEN 20C			
Styreleder	Navn: MINA HASTOR	Tlf.: 91540467	E-post.: MI_HA85@YAHOO.COM	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 217	Bnr.: 92	Snr.: 8	Kommune: OSLO
Sameiets org.nr:	916 374 429	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: GJENSIDIGE 90285341			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? MÅ SØKES TIL STYRET

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	NEI
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
	Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	DNB	1100928	10 ÅR	7,45	6221	01.12.21
2			01.12.31			

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	5 ÅR, 9 MÅNEDER, 29 DAGER
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 114496,512		
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 5004	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	01.	Fellesutgiftene inkluderer:	VARMTVANN, INTERNETT, FORSIKRING, KOMMUNALE UTGIFTER		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:	0

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	5 000	Kontonummer for betaling: 16441038821
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr		Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr		Kontonummer for betaling:

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Mangler data

OSLO 02.02.2026 — Sted, dato

Marcus Richardsen-Engh — Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post m.aaslestad@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Asker Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 930177849
Smuget 1
1383 Asker

Med vennlig hilsen

Mette Schjelderup Aaslestad
Kontorsjef / Eiendomsmegler
+47 920 45 363 / m.aaslestad@nordvikbolig.no

VEDTEKTER
FOR SAMEIET DALSBERGSTIEN 20 C

Vedtatt i sameiermøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Dalsbergstien 20 C, og har gårdsnummer 217 og bruksnummer 92 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26/09/2003

Sameiet består av 8 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26/09/2003.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold[2]

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det

nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[3]

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

[3] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående alle seksjonseiere.[4] Styrets leder velges særskilt.

Styrets leder tjenestegjør i to år av gangen, og posisjonen rulleres hvert 2. år.

[4] Alle seksjonseiere sitter i styret, ettersom sameiet består av 8 enheter.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt

av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Protokoll årsmøte 2025, Sameiet Dalsbergstien 20c

Tid: 27.05.22. kl.18:00

Sted: Dalsbergstien 20c, Mina og Øyvind 1TH

Gårdsnummer/bruksnummer: 217/92

Styret består av:

Elin Skjennum (representerer 1TV og 2TH)

Marcus Engh, Mina Richvoldsen (representerer 4TH)

Inger Mari Hollerud (representerer 3TV)

Malin Bjarøy (representerer 4TV)

Øyvind Skullerud (representerer 1TH)

Stian Skogsholm (representerer 2TV)

Pervez (representerer 3TH)

Møtedeltakere:

Elin (representerer 2 enheter)

Marcus, Mina (representerer 1 enhet)

Inger Mari (representerer 1 enhet)

Øyvind, Mina (representerer 1 enhet)

Stian (representerer 1 enhet)

Torolv (representerer 1 enhet)

1. Konstituering

a) Valg av møteleder

- Elin Skjennum valgt som møteleder

b) Valg av referent og andelseier til å skrive under protokollen

- Mina Richvoldsen valgt som referent

- Øyvind og Mina valgt til å underskrive protokollen

c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

- Det var ingen innsigelser til møteinnkallelsen eller sakslisten

2. Årsregnskap for 2024

Gjennomgått regnskap for fjoråret.

3.Behandling av innkomne forslag

a) Gjennomgang av budsjett

Marcus og Mina skal gå gjennom kostnader per måned, kvartal og sjeldnere.

Det skal vurderes om hver enkelt sameier skal nedbetale sameiets felleslån fra oppussing av fasaden.

Kan lån og forsikringer slås sammen for en rimeligere løsning.

b) Felleskostnader

B. Felleskostnader deles slik (seksjonering)

1TV: 95/737=0,1289= 12,9%

1TH: 98/737=0,1329=13,3%

2TV: 95/737=12,9%

2TH: 98/737=13,3%

3TV: 95/737=12,9%

3TH: 98/737=13,3%

4TV: 81/737=0,1099=11%

4TH: 77/737=0,1044=10,4%

c og d) brannsikkerhet/tiltak - Brannavtale

Øivind skal gå gjennom og vurdere/prioritere. Lage en plan for oppfølging av branntiltak innen februar 2026.

Vask av hovedtrapp skal gjennomføres ukentlig på vinterhalvåret og hver 14 dag på sommerhalvåret.

Det skal bli sendt sms til Mina (4TH) tlf. 41451270 hver gang det er blitt vasket.

Ikke blitt vasket så ofte hittil.

e) Valg av ny styreleder/forretningsfører

valg av ny styreleder og forretningsfører

Stian ble valgt til ny styreleder og Mina (1TV) ble valgt til forretningsfører

f) dugnad bakgård høst 25

Innbetaling av 1000kr per enhet til sameiet for de som ikke stiller til dugnad.

Luke, feie, fjerne hageavfall. (ingen komposthaug grunnet rotter)

Beskjære trær

Kaste søppel (inkludert sykler), demontere sykkelstativ

Fjerne tagging (Elin oversender fargekode)

Montere oppslagstavle ved inngangen

Fjerne parabol med ledninger

Fikse lekkende takrenne

g) oppussing baktrapp

Vinduer må skiftes pga brannsikkerhet. Om mulig vil vinduene bli murt igjen. Dette skal sjekkes opp av Marcus.

Skifte bakdør.

Resten av baktrappen kan utbedres på dugnad.

h) Teknisk rom kjeller

Bunnledning trenger utredning.

Hva dekker forsikringen utover spyl og vask av rom?

Dekker de også deler av nødvendig utbedring av rørskade?

i)Dør til portrom.

Inger-Mari skal sjekke pris for utbedring av port/lås.

Behov for en løsning hvor det ikke er mulig å komme seg inn uten nøkkel.

Om det er nødvendig med ny port/grind eller om det er mulig med en stålplate på innsiden av døren for å hindre innsyn og evt ny lås.

Tid/sted

Bisett 22.06.25.

Mina Richvoldsen

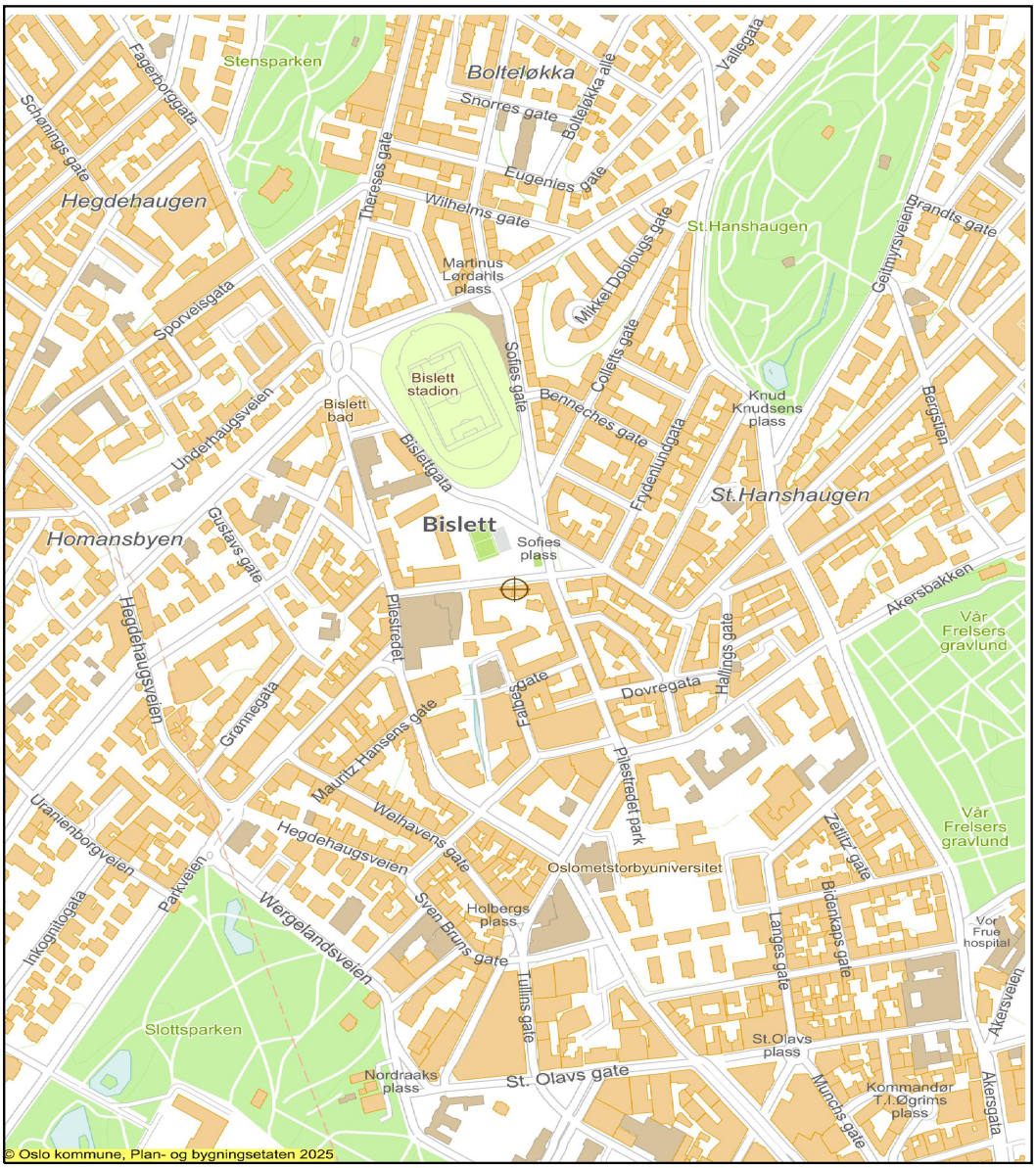
M. Richvoldsen

Øyvind Skullerud

Ø. Skullerud

Oversiktskart

Adr.:	Dalsbergstien 20 C	**Bydel :**	ST.HANSHAUGEN
Gnr bnr :	217 / 92	**Skolekrets (2020/2021):**	Møllergata



Dato: 28.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bjørn-Henrik Enge ark.
Sondrevegen 12 B
0378 OSLO

Dato: 19.05.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201213636-21 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Herman Hammer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSBERGSTIEN 20	Eiendom:	217/92
Tiltakshaver:	Sameiet Dalsbergstien 20 v/ Alexander Watson	Adresse:	Dalsbergstien 20, 0170 OSLO
Søker:	Bjørn-Henrik Enge ark.	Adresse:	Sondrevegen 12 B, 0378 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST
- DALSBERGSTIEN 20

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 15.05.2014.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201213636	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
992960639 BJØRN HENRIK ENGE ARKITEKT	SØK/ PRO ARKITEKTUR TILK. 2
964105944 PROJEKT PLANUNG AS	PRO KONSTRUKSJONSSIKKERHET TILK. 2
982750342 ØSTLANDSKE BALKONG & FASADEENTREPENØR AS	UTF PRODUKSJON OG MONTERING AV BALKONGER TILK. 2

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.05.2014 av:

Herman Hammer - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Kopi til:
Sameiet Dalsbergstien 20 v/ Alexander Watson, Dalsbergstien 20, 0170 OSLO, alexander_martin_watson@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Peton Andresen AS
Sagveien 23 B
0458 OSLO

Dato: 28 AUG. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200001213-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kyrre Rosenvinge | Arkivkode:

Byggeplass:	DALSBERGSTIEN 20	Eiendom:	217/92/0/0
Tiltakshaver:	Bjarne Toften og Thom AS	Adresse:	Holmenkollveien 97, 0784 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS	Adresse:	Sagveien 23 B, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

AVSLAG

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

Søknaden omfatter loftsutbygging.

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 92 pga. mangelfull bevaring av bygningens historiske og arkitektoniske verdier.

Det foreligger protest til søknaden.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 b, nr. 2, godkjennes søknad om ansvarsrett for søker.

Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket ikke er tilpasset bygningens historiske og arkitektoniske særpreg i tilstrekkelig grad, og at søknaden derfor må avslås.

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

Dette avslag er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Søknaden omfatter loftsutbygging hvor det etableres 3 leiligheter.
Eksisterende hovedtrapp føres opp til loft for etablering av to rømningsveier for alle leilighetene.
Kjelleren ventileres og ombygges for sports/klesboder med tørkerom.
Leilighet 1: Entre, bad, kjøkken, stue terrasse samt 2 soverom.
Leilighet 2: Entre, bad, kjøkkenkrok, stue samt soverom.
Leilighet 3: Entre, bad, kjøkkenkrok, stue samt soverom.
Fasade mot gate: 5 vinduer i takflaten.
Fasade mot gårdsplass: Takoppløft samt takterrasse.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Spesielle forhold:

Dalsbergstien 20 omfattes av Kgl. Res. av 20.11.92 mht. nasjonale kulturminneinteresser knyttet til sentrale deler og bygningsmiljøer i hovedstaden, i dette tilfellet den unike og homogene murgårdsbebyggelsen fra 1800-årene.

Eksisterende forhold:

Loftet er i dag ett råloft med boder.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, felt J, jfr. S-3329 stadfestet 28.10.1992.

Protester/bemerkninger:

- Følgende protester foreligger på behandlingstidspunktet:
  Sameiet Sofiesgate 16, Sofiesgate 16, 0170 Oslo, protesterer i sin uttalelse mot at; "Tilbygget bør utformes slik at hovedvolumet trer klart frem, detaljering av gesims og evt. Brystning er avgjørende for bygnings utseende", se vedlegg.

Ansvarlig søkers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker bemerker i sin uttalelse til protest at; "jeg stiller meg uforstående til protesten, men er enig i enkelte av de generelle betraktningene. Det refereres til tilbygget i protesten det er ikke byggemeldt et tilbygg. Takoppløftet bygges inntil eksisterende rømningstrapperom som deler fasaden i to. Det byggemeldte forslaget fremstår således som to takoppbygg", se vedlegg.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Sameiet Sofiesgate 16 protest er vurdert av Plan- og bygningsetaten, og anser protesten som en anbefaling med forslag til korreksjoner. Foreslåtte korreksjoner faller noenlunde i samtråd med Byantikvarens samt Plan- og bygningsetatens vurdering av tiltaket.

Foreliggende protester har medførte følgende endringer av omsøkte tiltak;
Bearbeidelse av vinduer mot bakgård.

Estetiske krav:

De estetiske krav må først og fremst sees i sammenheng med kravet om å bevare bygningens arkitektoniske og historiske egenart og verdier. Det vises til det som er beskrevet under avsnittet " Plan- og bygningsetatens samlede vurdering".

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren uttaler seg i uttalelse datert 17.04.2000 at det foreligger bemerkninger til forslåtte tiltak;
- Takvinduene mot gate bør gjøres smalere og eventuelt høyere.
- Takløft mot bakgården fremstår som en direkte forlengelse av veggflaten, slik at bygningens hovedform og silhuett/gesims blir vesentlig endret. I dette tilfellet er takhøyden relativt romslig, og kneveggen er normalt høy. Byantikvaren kan derfor ikke se at det foreligger særlige grunner til å akseptere ett så omfattende takoppløft.

Konklusjon:
Byantikvaren kan akseptere at loftet bygges ut med vinduer i takflaten mot gaten og mindre takoppløft/takterrasser mot bakgården. Det forslåtte tiltaket er imidlertid for stort og må frarådes. Som nevnt tidligere anbefaler Byantikvaren at taket tekkes med enkelkrum tegl.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Plan- og bygningsetaten samtykker med Byantikvarens betraktninger og konklusjoner.

Dispensasjoner:

Det er omsøkt unntak fra parkeringsnormen for indre by Oslo.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Eiendommen omfattes av Kgl. Res. av 20.11.92 mht. nasjonale kulturminneinteresser knyttet til sentrale deler og bygningsmiljøer i hovedstaden, i dette tilfellet den unike og homogene murgårdsbebyggelsen fra 1800-årene. Dette innebærer begrensninger og strenge estetiske krav ved utforming av endringsarbeider i eksisterende bebyggelse. Praktisering av kravene hjemles i plan- og bygningslovens § 92, hvor det bl. a. heter;
" Ved endring av bestående bygning og ved oppussning av fasade, gjelder § 74, nr. 2 tilsvarende. Kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til en bygnings ytre, så vidt mulig blir bevart".

Det kreves i utgangspunktet at utbyggingen må skje på takets og loftets egne premisser. Vinduer i takflaten mot gate bør gjøres smalere og eventuelt høyere samt at de skal være ryddige i takflaten og i forhold til eksisterende, underliggende fasade, så vidt mulig.

Plan- og bygningsetaten har, i likhet med Byantikvaren, kommet til at det ikke kan tillates oppføring av ett så omfattende takoppløft mot gården slik den fremstår med den foreslåtte utforming og at de omsøkte vinduer bør endres i format samt plassering. Etaten mener således at arbeidene ikke er tilpasset bygningens historiske og arkitektoniske særpreg i tilstrekkelig grad, og at søknaden derfor må avslås.

Eventuell revidert søknad:

Byantikvarens og Plan- og bygningsetatens betraktninger og konklusjoner bør etterfølges ved en revidert søknad.

Gebyr:

Faktura på 75% avslagsgebyr er tilsendt, se vedlagte informasjon.

Klageadgang:

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker, se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Kyrre Rosenvinge
saksbehandler

Vedlegg: Ansvarsrett
Uttalelser fra annen myndighet
Orientering om klageadgang
Kopi av protest og uttalelse til protest

Kopi til: Tiltakshaver
Byantikvaren
Sameiet Sofiesgate 16, Sofiesgate 16, 0170 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Peton Andresen AS
Sagveien 23 B
0458 OSLO

21 FEB. 2001
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200001213-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode:

Byggeplass:	DALSBERGSTIEN 20	Eiendom:	217/92/0/0
Tiltakshaver:	Bjarne Toften og Thom AS	Adresse:	Holmenkollveien 97, 0784 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS	Adresse:	Sagveien 23 B, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

RAMMETILLATELSE

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

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse datert 31.01.2000, vårt avslag av 28.08.2000 og til Deres em endring av søknaden datert 04.10.2000.
Søknaden omfatter innredning av 2 stk. leiligheter på loft.
I medhold av plan- og bygningsloven gis rammetillatelse for omsøkte tiltak vedlagt:
- tegning med vårt stempel nr. 1, 8, 9, 10, 11 og 12
- oppgave over prosjekteringsansvar
- kontrollplan for prosjektering
og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31.
Det foreligger ikke protester til søknaden.
Arbeidet må ikke påbegynnes før det foreligger igangsettingstillatelse.
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad jfr. SAK §§§ 12,13,15 samt opplistede vilkår er dokumentert innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
Vedtaket kan påklages.

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

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter vedtaksdato faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold som krever at søknaden må vurderes på nytt. Ønskes tiltaket endret i forhold til den tillatelsen som er gitt, må endringen omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og være godkjent før endringen gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Søknaden omfatter innredning av 2 stk. leiligheter på loft over 3. etasje.
Mot gaten vil det bli satt inn 4 stk. takvinduer som ligger flatt i taket. Mot bakgården vil det bli takopplft og 2 stk. terrasser. Hver leilighet vil bli på ca. 80 kvm. BRA.

Eksisterende forhold:

Eiendommen er bebygget med en boligblokk i 3 etasjer.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan fra 28.10.1992 (S-3329). Eiendommen ligger innenfor planens felt J. Det skal anlegges parkeringsplasser på egen grunn etter gjeldende parkeringsnorm.

Dispensasjoner:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedr. krav til parkering. Som særlige grunner for å gi dispensasjon anføres at gårdsplassen er liten og ikke egnet fpr biloppstillingsplasser. Dessuten bør gårdsrommet opparbeides til oppholdsareal for beboerne av gården.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren har i uttalelse av 09.10.2000 anbefalt søknaden på visse betingelser, kfr. vedlagte kopi.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

det forutsettes at Byantikvarens ønsker blir etterkommet så langt dette er praktisk mulig.

Estetiske krav:

Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Tekniske krav:

Det vises til innlevert og godkjent kontrollplan for prosjektering.
Tiltaket skal prosjekteres i risikoklasse 4 og brannklasse 2.

Ansvar:

Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett:
SØK 040.2 (210.2), PRO 110.2 (210.2), 121.2 (221.2), 122.2 (222.2), 123.2 (223.2) og KPR 110.2 (210.2), 122.2 (222.2) 123.2 (223.2). Gammel kodebenevnelse i parantes.

Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Kontroll:

Kontroll av prosjektering og utførelse kan utføres som dokumentert egenkontroll bortsett fra kontroll av brannteknisk prosjektering som skal utføres som uavhengig kontroll.

Prioriterte myndighetskrav:

Det vises til godkjent kontrollplan for prosjektering.

Avfall:

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

Varsel om forurensningsgebyr:

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

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes med følgende dokumentasjon vedlagt:

1. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
2. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
3. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
4. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
5. Avfallsplan
6. Dokumentasjon på at tiltakshaver har betalt saksbehandlingsgebyr.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Byantikvaren i Oslo
Vann- og avløpsetaten v/ Gebyrseksjonen

Vedlegg:
Kopi av godkjent søknadsdokumentasjon
Kopi av uttalelse fra Byantikvaren
Veiledning for innredning av leiligheter på loft
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

KOPI

Peton Andresen AS
Sagveien 23 B
0458 OSLO

Dato: 22 OKT. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200001213-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSBERGSTIEN 20	Eiendom:	217/92/0/0
Tiltakshaver:	Bjarne Toften og Thom AS	Adresse:	Holmenkollveien 97, 0784 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS	Adresse:	Sagveien 23 B, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

TILLATELSE TIL ENDRING

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

Det vises til Deres søknad om endring av tillatelse datert 01.10.2001.

Endringssøknaden omfatter nytt fagområde i det det skal installeres nytt brannalarmanlegg og ledelys.
I medhold av plan- og bygningsloven godkjennes søknad om endring vedlagt;
- søknad om ansvarsrett for PRO/KPR 541.2 og 542.2 og UTF/KUT 541.2 og 542.2 - ESMI AS.
- kontrollerklæring for KPR 541.2 og 542.2 - ESMI AS
- kontrollplan for prosjektering
- kontrollplan for utførelse
og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.
Vedtaket kan påklages.

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

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at rammetillatelse ble gitt, faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold som krever at søknaden må vurderes på nytt.

Tillatelse til endring er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor i likhet med hovedvedtaket påklages av parter og andre med rettslig klageinteresse.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Tidligere gitt tillatelse:
Rammetillatelse ble gittden 21.02.2001 og igangsettingstillatelse den 05.06.2001.

Endringssøknaden:
Endringssøknaden omfatter nytt fagområde i det det skal installeres nytt brannalarmanlegg og ledelys.

Tekniske krav:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Prioriterte myndighetskrav:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Ansvar:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Følgende nye ansvarsområder er belagt med ansvarsrett som følge av endringsarbeidene:
PRO/KPR/UTF/KUT 541.2 og 542.2 - ESMI AS.

Kontroll:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

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

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B.Taugbøl
Seksjonsleder

Sven A.Sandberg
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Godkjente tegninger
Godkjent søknadsdokumentasjon

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Peton Andresen AS
Sagveien 23 B
0458 OSLO

Dato: - 5 JUN 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200001213-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSBERGSTIEN 20	Eiendom:	217/92/0/0
Tiltakshaver:	Bjarne Toften og Thom AS	Adresse:	Holmenkollveien 97, 0784 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS	Adresse:	Sagveien 23 B, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 07.05.2001 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 21.02.2001 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder HELE TILTAKET.

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

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

Søknaden:
Søknaden omfatter innredning av 2 stk. leilighet på loft.

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Lokal foretaksgodkjenning:
Foretaket sivilingeniør Frode Soløy AS er lokal godkjent for kodene PRO/KPR 131.2.

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

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

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B.Taugbøl
seksjonsleder

Sven A.Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Bjarne Toften og Thom A.S
Holmenkollveien 97

0784 OSLO

Dato: 11 JUNI 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200001213-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSBERGSTIEN 20	Eiendom:	217/92/0/0
Tiltakshaver:	Bjarne Toften og Thom AS	Adresse:	Holmenkollveien 97, 0784 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS	Adresse:	Sagveien 23 B, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

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. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.02

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Ronny Thom A.S, Holmenkollveien 97, 0784 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Ronny Thom AS
Holmenkollveien 97
0784 OSLO

Dato: 20 FEB. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200001213-26 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSBERGSTIEN 20	Eiendom:	217/92/0/0
Tiltakshaver:	Bjarne Toften og Thom AS	Adresse:	Holmenkollveien 97, 0784 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS	Adresse:	Sagveien 23 B, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Ronny Thom AS
Holmenkollveien 97
0784 OSLO

Dato: 20 FEB. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200001213-26 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSBERGSTIEN 20	Eiendom:	217/92/0/0
Tiltakshaver:	Bjarne Toften og Thom AS	Adresse:	Holmenkollveien 97, 0784 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS	Adresse:	Sagveien 23 B, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Bjarne Toften og Thom A.S
Holmenkollveien 97

0784 OSLO

Dato: 11 JUNI 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200013499-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSBERGSTIEN 20	Eiendom:	217/92/0/0
Tiltakshaver:	Bjarne Toften og Thom AS	Adresse:	Holmenkollveien 97, 0784 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS, sivil arkitekter MNAL	Adresse:	Bærumsveien 210, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner (Ombygging av bad og WC)

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Ronny Thom A.S, Holmenkollveien 97, 0784 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

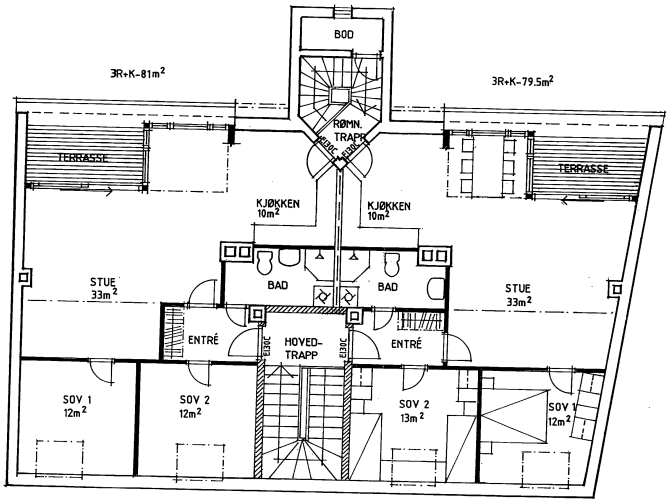
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

VEDLEGG D7

EI60 VEGG

MUR VEGGER



8

A KORRIGERT 3.10.00 FJC

Innredning av loftsleiligheter i DALSBERGSTIEN 20 - OSLO	MÅL 1 : 100
	DATO 25.01.00
PLAN LOFT Innredning av leiligheter	126 101 A
PETON ANDRESEN AS sivilarkitekter MNAL	Sagveien 23 B, 0459 Oslo

A N M E L D E L S E . N.D.

2 bl. tegninger.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 2151/35
OSLO

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad og W.C.s

på matr.nr. 20 Dalsbergstien

Innlevert 6.nov.1935. Attestert Ferdig attestert 10/11.36

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 7-11-1935.

GM/VW.

Ad: 20 Dalsbergstien, jnr. 1552/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales. Regler for innredning av W.C. må følges, undtatt kravet om direkte lys. Badegulvene må støpes på forskriftsmessig måte og gi fall til sluk.

Oslo helseråd den 15. november 1935.

Efter bemyndigelse

Oslo Helseråds Journal
Inngått: 15 NOV. 1935

U.d. til innstilling
Oslo 16/11-35

aul - 12 - r. a.

V. D. J. No. 1010-1914

Anmeldelse
& begjæring.

BYGI
B. J.-No. 10/15
KR

1

Expeditions-Dokument

angaaende Ut- og indv. forandr. m. delvis løsning av gnr.

paa Matr.-No. 20 Dahlsbergsten

Indleveret 15de decemb. 1914 Attesteret 15/9-1915

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grændens Matr.-No. Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 16de Decbr. 1914

C. Mjelde Holtermann

OPMAALINGSCHEFEN 1874 1914

Efter profilet er det itke noen løsningen av gaardens nedre ende skal være ca. 1,10 m uten at man kan tillate sig med sikkerhet for paastaaing hvad punktet skal. Gaten forelaa med 1:20

Kristiania 21 Decbr. 1914

IV

J.-No. 22/86.

GN 342-360-383-435 86.

Bygningsanmeldelse

til IV Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 20

Dahlerupstræde skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 214.5 m² ☐ Alen i . . . Etager } tilsammen:
☐ Alen . . . do.

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 175 m²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelse

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags ingen

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

Bygningen midlere Høide = 13.75 m

Etagernes Antal 3

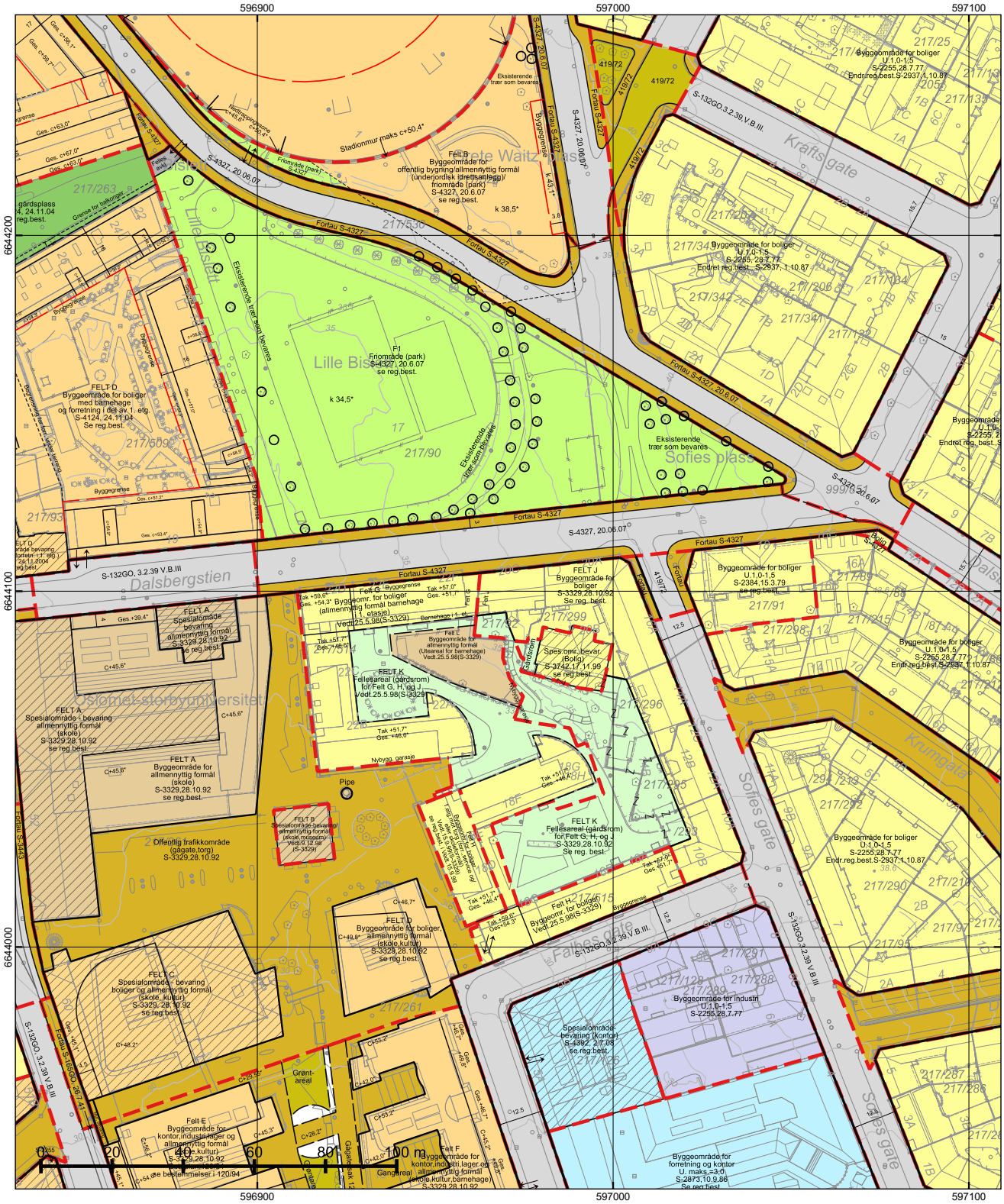
Etagernes Høider (§ 44) 3,14 m – 3.45 m – 3.45 m

Fundamentering (§ 25) Betonbelæg. Granitmure. Kælder 0.90 m tyk.

Grundbeskaffenhed

Isolation (§ 26) 15 mm Asfaltpap.

Drainering Jfr. vedtaget Plan over Bygningen med Afløb til nærmeste Kloak



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152264/ 86525730
Deres ref.:
Adresse: Dalsbergstien 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/92

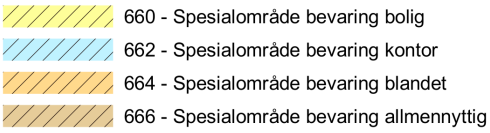
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



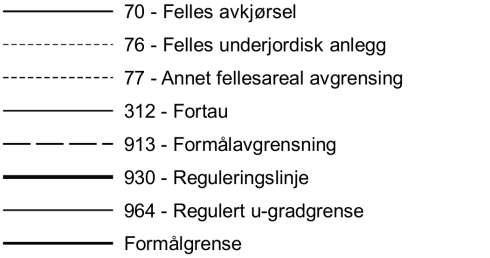
40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
73 - Felles gangareal
74 - Felles gårdsplass
110 - Bolig m.tilh. anlegg
121 - Forretning og kontor
140 - Bolig/forr./kontor
144 - Forr./bolig
149 - Offentlig/allmennyttig
150 - Industri m.tilh.anlegg
170 - Privat institusjon
171 - Privat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



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



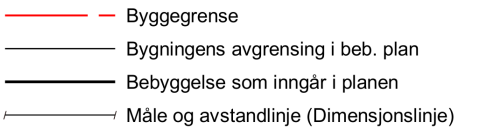
RbBevaringGrense



70 - Felles avkjørsel
76 - Felles underjordisk anlegg
77 - Annet fellesareal avgrensing
312 - Fortau
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense



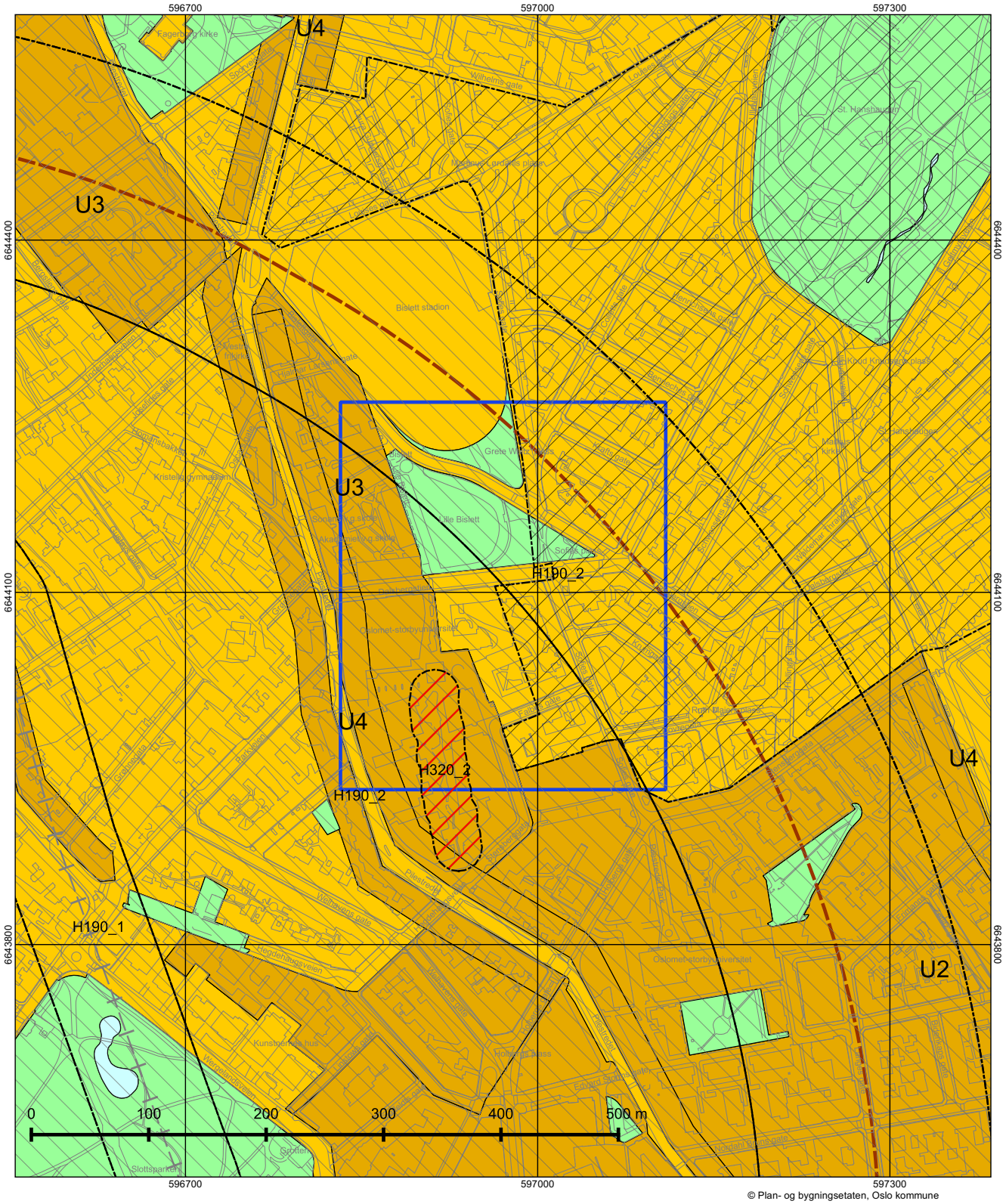
Plangrense (gammel lov)



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



Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring
Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152264/86525730
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mette Schjelderup Aaslestad
DALSBERGSTIEN 20C

Dato: 28.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525730
8956776

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 92

Vi viser til bestilling av 20260128 for DALSBERGSTIEN 20C.

GNR. 217 BNR. 92

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.04.1879.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

355 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

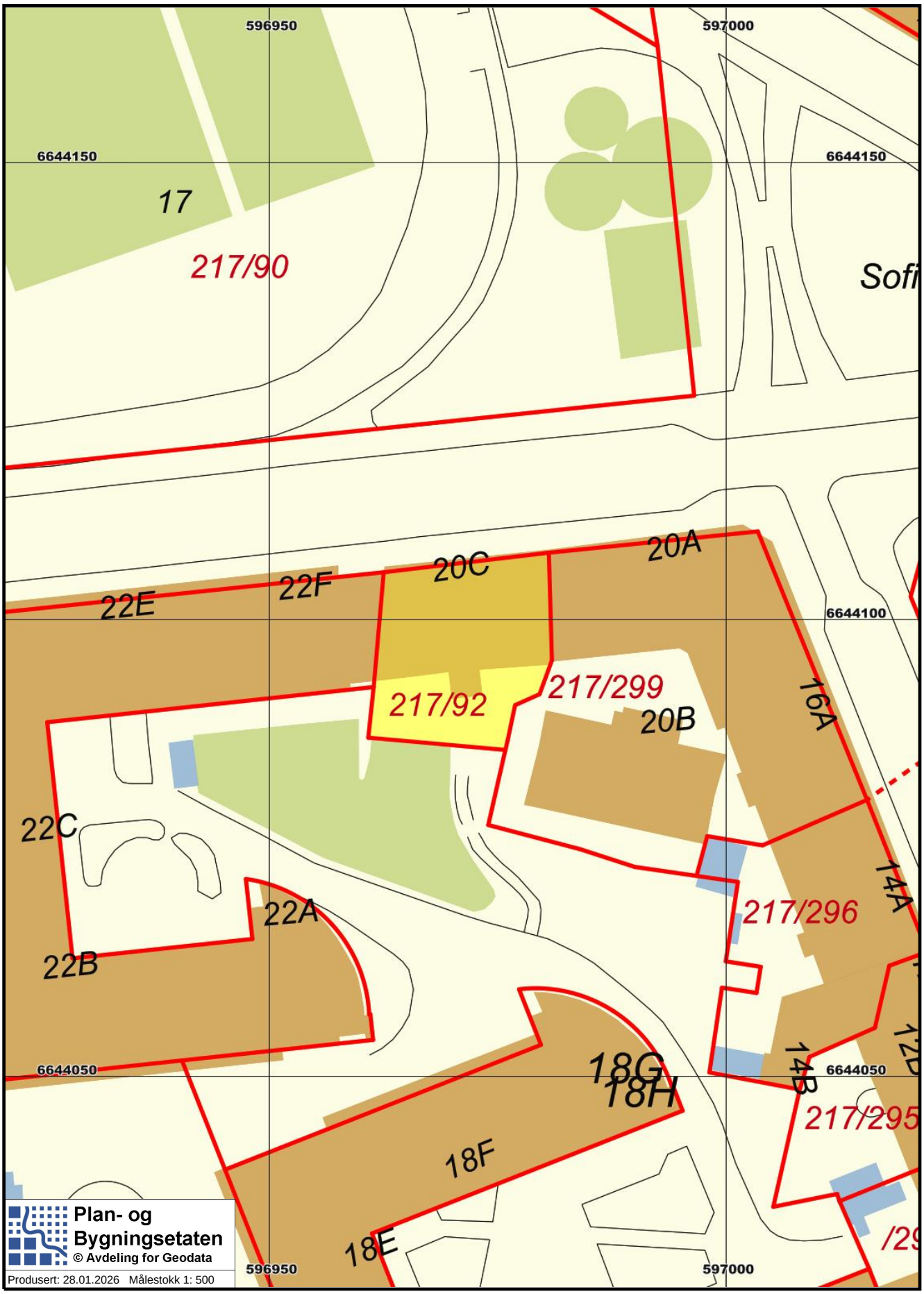
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596950
597000
6644150
6644150
17
217/90
Sofi
20A
20C
22F
22E
6644100
217/92
217/299
20B
16A
22C
14A
22A
217/296
22B
6644050
18G
18H
14B
6644050
217/295
18F
18E
596950
597000
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.01.2026 Målestokk 1: 500

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 33-0022/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dalsbergstien 20C 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 92, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Alexander Fossum

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Asker
a.fossum@nordvikbolig.no
930 40 668