NORDVIK

Dalsbergstien 22C

2 soverom | 74 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Dalsbergstien 22C

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
13 Om boligen
22 Nabolagsprofil
23 Tilstandsrapport
34 Egenerklæringsskjema
37 Andre vedlegg
73 Kontaktinfo
76 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
79 Forbrukerinformasjon om budgivning
80 Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og attraktiv 3-roms med sydvestvendt balkong | Heis | Felles takterrasse | Meget sentral og rolig beliggenhet

Prisantydning	**8 300 000,-**
Omkostninger	**209 110,-**
Totalpris	**8 530 618,-**
Fellesgjeld	**21 508,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 673,-**
BRA-i	**74 kvm + 5,5 kvm TBA**
Total BRA	**79 kvm**
Soverom	**2**
Byggeår	**1997**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

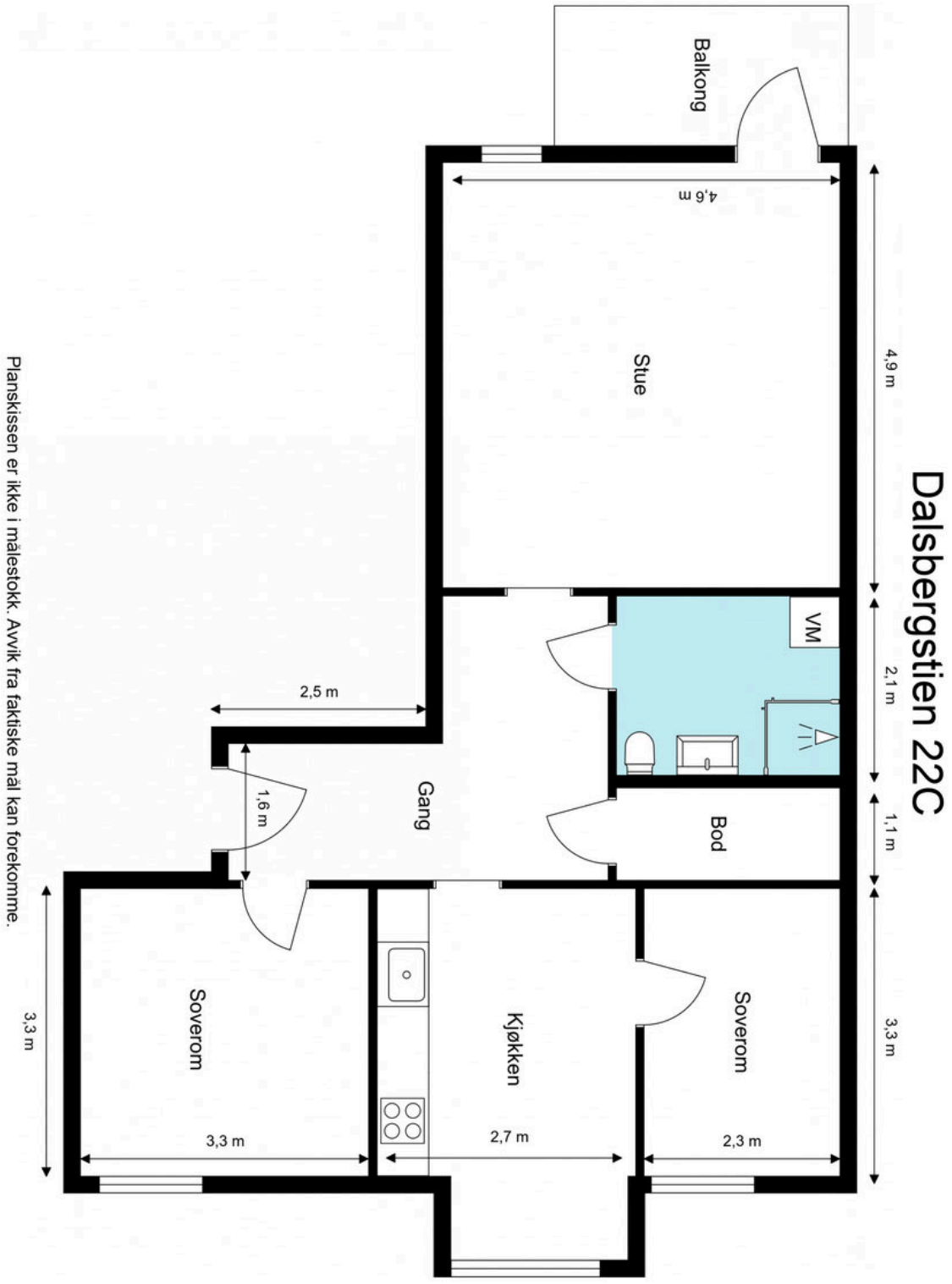
Velkommen til Dalsbergstien 22 C, en lys og attraktiv 3-roms selveierleilighet med en ettertraktet beliggenhet mellom Bislett og St. Hanshaugen. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket, med byens mange tilbud rett utenfor døren.

Leiligheten har en god planløsning med romslig stue, separat kjøkken og to soverom vendt mot bakgård. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 5,5 kvm, perfekt for å nyte ettermiddags- og kveldssolen.

Verdt å merke seg:
Romslig stue med gode møbleringsmuligheter
Nyere kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer
Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
To gode soverom vendt mot bakgård
Sydvestvendt balkong på ca. 5,5 kvm
Heis, felles takterrasse og egen kjellerbod
Fjernvarme og kabel-TV inkludert i felleskostnadene

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

En lys og romslig 3-roms på hele 74 m2.





Stor og innbydende stue med direkte utgang til balkongen. Her er det lett å trives og enkelt å innrede.

Her er det god plass til spisebord og hyggelige middagsselskaper med gode venner.



Balkongen er sydvest-vendt.





Balkongen forlenger stuen på varme dager og byr på hyggelige utestunder.

Leiligheten blir naturlig delt inn i soner med sofagruppe og spisebord.



Her kan du nyte morgenkaffen eller ta en liten pause til utsikten.





Praktisk kjøkken med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter.

Integrerte hvitevarer





Leiligheten har to gode soverom som er vendt mot bakgård.





Soverom 2 har flere innredningsmuligheter, passer perfekt som barnerom eller gjesterom.

Bad med en praktisk innredning og god utnyttelse av plassen.



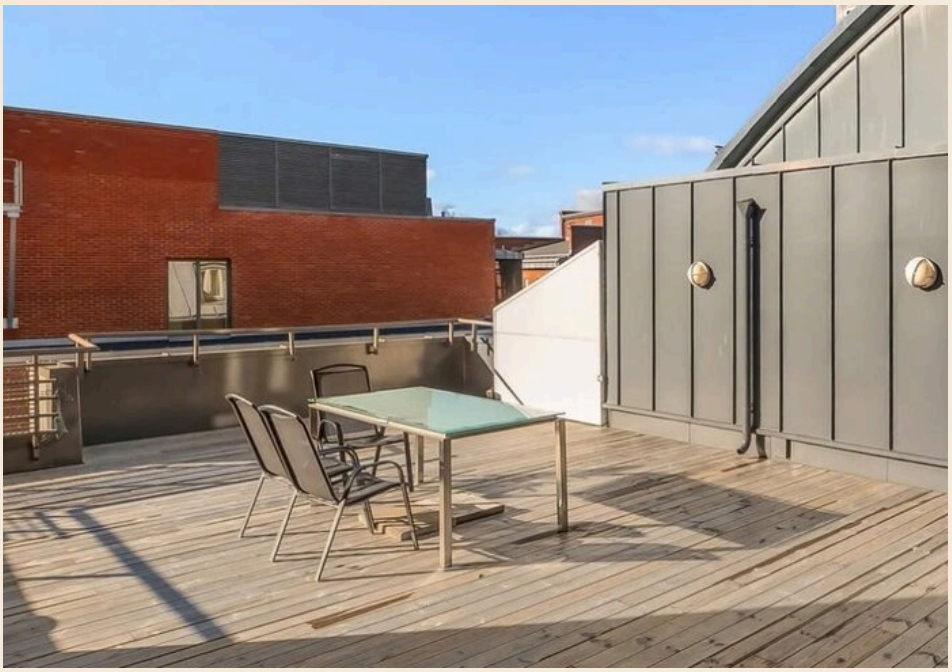
Gangen knytter boligens rom sammen på en praktisk måte.





Hyggelig bakgård med tilrettelagt sykkelparkering.

Felles takterasse for beboerne i sameiet.



Beliggenheten gir enkel tilgang til OsloMet Pilestredet, en kort spasertur unna.









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0200/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dalsbergstien 22C, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 514, snr 34 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Stian Rosvold Tønnessen
Elisa Marie Tønnessen

Kjøpesum og omkostninger
8 300 000,- (Prisantydning)
21 508,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 321 508,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
208 020,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
209 110,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
222 110,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 530 618,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 543 618,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1997

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 74 kvm. 2 Soverom, bad, kjøkken, stue, bod.
TBA: 5,5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder:

- Entré
- Bad
- Separat kjøkken
- Stue med utgang til balkong
- To soverom

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm.

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

ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 5.1 VVS-INSTALLASJONER
Manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider og på installasjon av innebygd sisterne. Det registreres også varierende alder på anlegget med eldre og nyere materialer. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon, gjennomføre nærmere undersøkelser dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, samt jevnlig kontroll og vedlikehold av de eldre delene av vann- og avløpsanlegget.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Parkering
Det medfølger ikke garasje- eller biloppstillingsplass.

Garasjeplass kan kjøpes i eget selskap Frydenlund Tingsrettslig Sameie Gnr 217 Bnr 514, 515 eller 516. Garasjeplasser må kjøpes privat. Enkelte seksjonseiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass i Frydenlund Tingsrettslig Sameie. Garasjefelleskostnader kommer i tillegg til felleskostnader for boligen (egen giro).

Modernisering og påkostninger
2026:
- Montert ny vifte/ventilator på kjøkken
- Montert ny spoleknapp for toalett

2025:
- Montert hyller i eik
- Nye gardiner på soverom

2022:
- Malt leiligheten
- Ny solskjerming/persienne på soverom
2022-2026

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid ble gjort på takkonstruksjon og felles takterrase. Arbeidet inkluderte alle arealer som er en del av byggets takkjonstruksjon. System Tak AS gjennomførte arbeidet i mars 2025 og var ferdig juli 2025. Nytt terassedekke ble Fiberon.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier ble el-anlegget kontrollert av en faglært elektriker i februar 2021. Ved kontrollen ble én stikkontakt skiftet, og det ble ellers ikke funnet feil eller mangler. Det foreligger samsvarserklæring. Jeg har ikke gjort arbeid på el-anlegget i min eiertid.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Utført av KW Elektro AS i 2021 før min eiertid.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier utførte faglærte rørleggere (Rørleggersentralen) rørarbeid på badet i forbindelse med oppussingen i 2019, blant annet ny servantarmatur. Tilstandsrapporten fra 2022 antar at røropplegget på badet er fra 2019.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier og tilstandsrapporten fra 2022 ble det montert ny kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer rundt 2018, og overflatene ble malt i perioden 2019–2022. Begge deler ble gjort før jeg kjøpte boligen, og jeg kjenner ikke til hvem som utførte arbeidet. Stue og soverom malt av eier i 2022.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det har vært lekkasjer fra byggets tak og felles takterrasse. Etter anbefaling fra sameiets forsikringsselskap ble takkonstruksjonen og takterrassen utbedret av System Tak AS fra mars til juli 2025, med nytt terrassedekke fra Fiberon. Jeg kjenner ikke til lekkasjer etter at arbeidet ble ferdig. Se også punkt 2.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Det ble påvist konsentrasjoner av legionellabakterier i byggets felles vannsystem november 2024. Sameiet installerte et spesialfilter som skal hindre at bakterien kommer inn igjen. Arbeidet ble utført av Apurgo. Jeg kjenner ikke til nye funn etter at filteret ble installert og det gjennomføres årlig service/sjekk av vannkvalitet. Det er ikke kjent at det har vært rørbrudd, tilbakeslag eller tette sluk.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra boligkjøpet, datert 07.06.2022, utført av Kristoffer Skau Kleven (TEK-Norge AS).

- 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? Arealet ble målt i tilstandsrapporten fra 2022: BRA 74 m², P-rom 71 m², innvendig bod 3 m².

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
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:

Bygningen er oppført i 1997. Vinduer er registrert fra 1997.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Det er registrert naturlig tilluft via veggventiler og vindusventiler, med naturlig avtrekk ved oppdrift. Røranlegget er utført med rør-i-rør og kobber, og det vannbårne anlegget er registrert med radiatorer. Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Integrerte hvitevarer på kjøkken (oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser, stekeovn og mikrobølgeovn).
Følgene hvitevarer følger ikke med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel (kan kjøpes separat om ønsket).
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er leietaker.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme, radiator
- Elektriske varmekabler i gulv, bad

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. 2100 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 6 673,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Renhold
- Renovasjon
- Lån
- Felleskostnader
- Fjernvarme
- Kabel-tv
- Heis
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Kostnader sameie
- Andre driftskostnader

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

Eiendomsskatt
Kr 595,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen

over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 047 619,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 190 476,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22, orgnr. 996242153

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Informasjon om fellesgjeld
Kr 21 508,-pr. 26.10.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208597779
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,30%
Restsaldo 2 378 793,00
Innfrielsesdato: 30.07.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 3 124 132,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig drift og vedlikehold:
- Drift/vedlikehold bygninger
- Drift/vedlikehold VVS
- Drift/vedlikehold elektro
- Drift/vedlikehold utvendig anlegg
- Drift/vedlikehold heisanlegg
- Drift/vedlikehold brannsikring
- Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg
- Egenandel forsikring

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 947 156,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad en gang i året.

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

Dyrehold skal ikke være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige beboere.

Sameiets forsikring
KLP Skadeforsikring AS
Polisenr. 609749

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 516 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til på Bislett, et populært område som kombinerer et levende bymiljø med grønne parker og gode servicetilbud.

I nærområdet finner du dagligvarebutikker som Coop Mega, apotek, hyggelige kaféer og restauranter. SATS

Bislett ligger kun ca. 3 minutters gange fra boligen, og OsloMet på Pilestredet nås på omtrent 6 minutter til fots. I tillegg ligger både St. Hanshaugen og Stensparken i behagelig nærhet, med fine grøntområder for turer og rekreasjon.

Området har svært gode kollektivforbindelser, med både buss og trikk i kort gangavstand. Herfra kommer du deg enkelt videre til blant annet Majorstuen, sentrum og andre deler av byen. For studenter og pendlere er beliggenheten særlig praktisk, med kort vei til flere utdanningsinstitusjoner og gode transportmuligheter.

Her bor du med nærhet til handel, trening, serveringssteder og grønne parker, en attraktiv kombinasjon for deg som ønsker en sentral og innholdsrik hverdag på Bislett.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Dalsbergstien, linje FB5A, FB5B og 19N, gangavstand på 3 min.
Trikk: Dalsbergstien, linje 17 og 18, gangavstand på 3 min.
Tog: Nationaltheatret stasjon, totalt 10 ulike linjer, gangavstand på 14 min.
T-bane: Nationaltheatret, linje 1, 2, 3, 4 og 5, gangavstand på 14 min.

Skoler og barnehager
Lille Bislett SiO, gangavstand på 1 min.
Bislettbekken SiO, gangavstand på 2 min.
Langaard barnehage, gangavstand på 3 min.
Boligen sogner til IIa skole, med en gangavstand på 13 minutter. Nærmeste ungdomsskole er Kristelig gymnasium grunnskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11-02-2003.

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

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter bestemmelsene i s-3329. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
Pågående plan og byggesaker i området:
- Sofies gate 10 A - bruksendring til gatekjøkken, mindre endringer og skilt. Saksnummer: 202523127. Siste dok. 23.02.2026

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/217/514/34:
28.08.1997 - Dokumentnr: 52520 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514
Gjelder denne registerenheten med flere

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

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:34
Bruksrett til 8 boder
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1997 - Dokumentnr: 55250 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/8433

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

28.08.1997 - Dokumentnr: 52520 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:516
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:514

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

11.05.2010 - Dokumentnr: 341974 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:515 Snr:34
Bestemmelse om kjøreadkomst i kjellerareal
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller

via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 572,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 2 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 5 000,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (maks 12.000,- i visninghonorar) kr. 1 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 200,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 159 547,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. oktober 2026

Ansvarlig megler
Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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).

Dalsbergstien 22C

Nabolaget Bislett - vurdert av 261 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	**9 min** 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	**13 min** 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	**14 min** 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	**4 min** 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	**17 min** 1.4 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	**3 min** 0.2 km
Heltberg Bislett	**4 min**

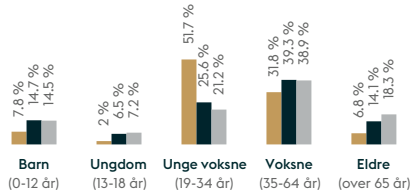
Offentlig transport

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

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	**1 min** 0.1 km
Bislettbekken SiO (1-2 år) 21 barn	**2 min** 0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	**3 min** 0.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

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

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 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

Formål med rapporten
Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder
Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning
En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet
Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold
Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier
Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner
Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Dalsbergstien 22C
0170 Oslo

Oslo Kommune

Gnr. 217, **Bnr.** 514

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
79 m²	2	1	1

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	8	1	0	0

Christopher Huun
Sivilingeniør Bygg og Takstmann
befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **26/10/2026** Rapportdato : **29/10/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

TG 2 **Vesentlige avvik**

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 **Alvorlige avvik**

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU **Ikke undersøkt**

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 **Ingen registrerte avvik**

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Lav kostnad
0 – 100 000

Middels kostnad
100 000 – 300 000

Høy kostnad
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Dalsbergstien 22C, 0170 Oslo
Kommune	Oslo Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 217, **Bnr.** 514
Hjemmelshaver	Stian Rosvold Tønnessen, Elisa Marie Tønnessen
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1997
Tomtestørrelse	Felles tomt 1518 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var til stede under befaringen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Kjeller	-	5	-	-
3. etg	74	-	-	5
Sum	**74**	**5**	**-**	**5**
Sum BRA	**79**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
Kjeller	-
3. etg	2,4m

Måling

- Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal

- Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

Kjeller:

3. etg:

2 Soverom
Bad
Kjøkken
Stue
Bod

INNVENDIGE OVERFLATER

3. etg:
Soverom og stue (slettmalt tak, slettmalte vegger og parkett på gulvet)
Bad (slettmalt tak, fliser på veggene og fliser på gulvet)
Kjøkken (slettmalt tak, slettmalte vegger og parkett på gulvet)

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
79 m²	1	1	2

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 1997. Vinduer er registrert fra 1997.

Vinduer:
2-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er registrert naturlig tilluft via veggventiler og vindusventiler, med naturlig avtrekk ved oppdrift. Røranlegget er utført med rør-i-rør og kobber, og det vannbårne anlegget er registrert med radiatorer. Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (veggventiler), Naturlig (ventiler i vinduer) – Avtrekk: Mekanisk

Rørinstallasjon
Rør-i-rør, Kobber

OM TOMTEN

Tomteareal: 1518 m² Eiendomstype: Grunneiendom

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

FERDIGATTEST

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5. år
- Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Vannbåren radiator
- Elektriske varmekabler

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Ingen

1. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1997
- Type vinduer: Ikke valgt
- Type glass: 2-lags glass
- Materiale karmer: Tre

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 2. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Plassering: Balkong på 5,5m2 med utgang fra stue.
- Type: Balkong i betong/mur konstruksjon
- Areal (TBA): 5 m²
- Type rekkverk: Horisontal
- Overbygd: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det er registrert lav avstand mellom terrassegulv og terrassedør. Det anbefales å etablere tiltak som reduserer fuktbelastningen mot dørpartiet. Berørte konstruksjoner bør samtidig kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å begrense risikoen for skadeutvikling.

1. Avvik/Årsak: Lav avstand mellom gulv og dør

Det registreres at avstanden mellom terrassegulv og terrassedør er mindre enn anbefalt. Forholdet skyldes begrenset høydeforskjell mellom terrassegulv og dørterskel.

Risiko/Konsekvens

Liten avstand mellom terrassegulv og terrassedør kan føre til økt fuktbelastning fra vannsprut, snøansamlinger og overflatevann. Over tid kan dette medføre oppfukting av dørterskel, karm og tilstøtende konstruksjoner, med økt risiko for fukt- og råteskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tiltak som reduserer fuktbelastningen mot dørpartiet. Berørte konstruksjoner bør samtidig kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å begrense risikoen for skadeutvikling.

3.1 BAD

TG 1 **3.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER**

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2019
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Vannbåren radiator, Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk, Spalte ved dør

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Mangelfull avslutning og tetting rundt rørgjennomføringer er registrert. Det anbefales å utbedre tettingen rundt rørgjennomføringene for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot fuktinntrengning. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning i konstruksjonen, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

1. Avvik/Årsak: Mangelfull avslutning/tetting rundt rørgjennomføringer

Det registreres mangelfull utførelse eller tetting rundt rørgjennomføringer. Forholdet skyldes at tettingen rundt rørgjennomføringene ikke fremstår utført på en tilfredsstillende måte.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og skjult skadeutvikling i underliggende eller tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre tettingen rundt rørgjennomføringene for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot fuktinntrengning. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning i konstruksjonen, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

TG 1 **3.1.2 BAD - GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er målt fall på 1:100 på hele gulvet mot sluk, og det er ikke registrert motfall på deler av gulvet. Målt høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er 25 mm. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det er registrert hulrom under enkelte gulvfliser. Det anbefales å kontrollere omfanget av hulrommene og utbedre berørte områder ved behov. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon eller svikt i tettesjiktet, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

1. Avvik/Årsak: Hulrom under gulvfliser

Det registreres hulrom under enkelte gulvfliser. Forholdet skyldes trolig mangelfull limdekning, redusert vedheft, bevegelser i underlaget eller naturlig aldring av festematerialene.

Risiko/Konsekvens

Hulrom under gulvfliser kan redusere flisenes vedheft og øke risikoen for sprekkdannelser eller at flisene løsner ved belastning. Dersom vann trenger ned gjennom overflatesjiktet, kan dette over tid bidra til økt fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere omfanget av hulrommene og utbedre berørte områder ved behov. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon eller svikt i tettesjiktet, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

TG 1 3.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2019
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 0% (Fra bod)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt eller utførende foretak. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av våtrommets oppbygning eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt eller utførende foretak. Forholdet skyldes at dokumentasjon på våtrommets utførelse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og oppbygning av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om våtrommet er utført i henhold til krav og anbefalinger som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i tettesjikt og konstruksjon kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av våtrommets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av våtrommets oppbygning eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle rehabiliteringstiltak bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra bod: **0** %

TG 1 3.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr og innredning

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det er registrert svelleskader på innredningen. Det anbefales å avklare årsaken til fuktpåvirkningen og gjennomføre nødvendige tiltak for å hindre videre skadeutvikling. Berørte deler av innredningen bør repareres eller skiftes ut ved behov.

TG 2 5.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Type vannrør: Rør-i-rør, Kobber
- Type avløpsrør: Plast
- Stoppekran testet: Nei
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ikke aktuelt
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider, og manglende dokumentasjon for installasjon av innebygget sisterne. Det registreres også varierende alder på anlegget med eldre og nyere materialer. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon, og ved behov gjennomføre nærmere undersøkelser. Jevnlig kontroll og vedlikehold av de eldre delene av vann- og avløpsanlegget anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført på vanninstallasjonene i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre installasjoner. Forholdet skyldes at dokumentasjon, herunder FDV-dokumentasjon eller annen dokumentasjon på utførte arbeider, ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og om arbeidene er utført i henhold til kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet ikke kan verifiseres. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i installasjonene kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av anleggets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av installasjonenes utførelse eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Ved fremtidige arbeider bør relevant FDV- og utførelsesdokumentasjon oppbevares for å dokumentere utførelse, materialvalg og vedlikeholdsgrunnlag.

1. Avvik/Årsak: Svelleskader på innredning

Det registreres svelleskader på innredningen. Forholdet skyldes trolig langvarig fuktpåvirkning, vannsøl eller lekkasje som har ført til oppfukting og oppsvelling av materialene.

Risiko/Konsekvens

Svelleskader kan redusere innredningens funksjon og levetid. Dersom fuktpåvirkningen er pågående, kan dette over tid føre til ytterligere oppsvelling, materialnedbrytning og skadeutvikling i innredningen og eventuelt tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å avklare årsaken til fuktpåvirkningen og gjennomføre nødvendige tiltak for å hindre videre skadeutvikling. Berørte deler av innredningen bør repareres eller skiftes ut ved behov.

TG 1 4. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2018
- Type: HTH
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Heltre
- Innredning: Overskap, Underskap
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Kjøleskap
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 **5.2 VANNBÅREN VARME**

Nøkkelfakta

- Type varmekilde(r): Radiatorer
- Alder på varmekilde(r): Byggeår

Kontrollspørsmål

- Er rørene innebygde? Ja
- Er det registrert korrosjon eller skader på synlige rør og koblinger? Nei
- Er radiatorer og synlige tilkoblinger uten registrerte avvik? Ja
- Er det påvist sprekker eller svelling i gulvets overflatemateriale? Nei
- Er det registrert eller opplyst om andre avvik ved anlegget? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av vannbåren varme (rør og radiatorer) kontrolleres synlige rør, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler der disse er tilgjengelige. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv undersøkes, sammen med termisk isolasjon. Ved gulvvarme ses det etter sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale. Innebygde rør vurderes ut fra alder.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Gulvvarmefordeler og/eller fordelerskap var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Tilstanden på skjulte rørføringer er ukjent, da disse ikke er tilgjengelige for visuell kontroll ved befaringen. Det er ikke registrert konkrete tegn til lekkasje eller skade på befaringsdagen. Det anbefales å sikre tilgang til gulvvarmefordeler/fordelerskap slik at anlegget kan kontrolleres. Eventuelle behov for vedlikehold eller utbedring vurderes på bakgrunn av nærmere inspeksjon.

1. Avvik/Årsak: Gulvvarmefordeler/fordelerskap ikke tilgjengelig

Gulvvarmefordeler og/eller fordelerskap var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Tilstanden på fordeleren, koblinger og øvrige komponenter er derfor ukjent.

Risiko/Konsekvens

Eventuelle lekkasjer, korrosjon, slitasje eller funksjonsfeil kan ikke utelukkes. Manglende tilgang begrenser muligheten for å vurdere anleggets tilstand og driftssikkerhet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å sikre tilgang til gulvvarmefordeler/fordelerskap slik at anlegget kan kontrolleres. Eventuelle behov for vedlikehold eller utbedring vurderes på bakgrunn av nærmere inspeksjon.

2. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon for installasjon (innebygget sisterne)

Det foreligger ingen dokumentasjon på installasjon eller utførelse av den innebygde sisternen. Forholdet skyldes at dokumentasjon på installasjon, utførelse eller benyttet sisternekasse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, lekkasjesikring og inspeksjonsmuligheter ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om installasjonen er utført i henhold til krav og produsentens monteringsanvisninger som gjaldt på utførelsestidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller lekkasjer kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av installasjonens tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av installasjonens utførelse eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle utskiftninger bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

3. Avvik/Årsak: Varierende alder på anlegget (kombinasjon av eldre og nyere materiale)

Det registreres at vann- og avløpsinstallasjonene består av materialer og komponenter fra ulike tidsperioder. Forholdet skyldes at deler av anlegget er fornyet, mens øvrige vann- og avløpsinstallasjoner er av eldre opprinnelse.

Risiko/Konsekvens

Eldre vann- og avløpsrør samt sluk har generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle lekkasjer fra eldre installasjoner kan utvikle seg skjult og først oppdages etter at det har oppstått fuktpåvirkning eller skade på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av de eldre delene av vann- og avløpsanlegget. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av eldre rør og sluk påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

2. Avvik/Årsak: Ukjent tilstand på skjulte rør

Tilstanden på skjulte rørføringer er ukjent, da disse ikke er tilgjengelige for visuell kontroll ved befaringen

Risiko/Konsekvens

Eventuelle lekkasjer, korrosjon eller andre svekkelser på skjulte rør kan utvikle seg uten å være synlige og medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert konkrete tegn til lekkasje eller skade på befaringsdagen. På grunn av ukjent tilstand bør anlegget følges opp ved tegn til lekkasje, trykkfall eller andre funksjonsavvik, og fremtidige reparasjoner eller utskiftinger må kunne påregnes.

TG 1 6. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (veggventiler), Naturlig (ventiler i vinduer)
- Avtrekk: Mekanisk
- Tilleggsinformasjon avtrekk: Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

7. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1997
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Felles gang
- Sist el-tilsyn: 10.01.2021
- Samsvarserklæring: 09.02.2021

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1997
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Ingen registrerte avvik er påvist. Det er behov for utvidet el-kontroll, og anlegget er fra 1997, noe som gir økt behov for oppfølging. Utvidet el-kontroll anbefales.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Sivilingeniør Bygg fra NTNU i 2002. Jobbet med prosjekt- og byggeledelse i mer enn 20år.



Ansvarlig for rapporten:
Christopher Huun
Sivilingeniør Bygg og Takstmann

Drammensveien 145
+4792232383 | christopher@huunprosjekt.no

29/10/2026

befar.io BMTF

Total: 1 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

5.1 VVS-installasjoner

Manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider, og manglende dokumentasjon for installasjon av innebygget sisterne. Det registreres også varierende alder på anlegget med eldre og nyere materialer. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon, og ved behov gjennomføre nærmere undersøkelser. Jevnlig kontroll og vedlikehold av de eldre delene av vann- og avløpsanlegget anbefales.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid ble gjort på takkonstruksjon og felles takterrase. Arbeidet inkluderte alle arealer som er en del av byggets takkjonstruksjon. System Tak AS gjennomførte arbeidet i mars 2025 og var ferdig juli 2025. Nytt terassedekke ble Fiberon.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier ble el-anlegget kontrollert av en faglært elektriker i februar 2021. Ved kontrollen ble én stikkontakt skiftet, og det ble ellers ikke funnet feil eller mangler. Det foreligger samsvarserklæring. Jeg har ikke gjort arbeid på el-anlegget i min eiertid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Utført av KW Elektro AS i 2021 før min eiertid.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier utførte faglærte rørleggere (Rørleggersentralen) rørarbeid på badet i forbindelse med oppussingen i 2019, blant annet ny servantarmatur. Tilstandsrapporten fra 2022 antar at røropplegget på badet er fra 2019.

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

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
12. okt. 2026

Oppdragsnummer
23-0200/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dalsbergstien 22C, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Stian Rosvold Tønnessen, Elisa Marie Dittes

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2022

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, forsikret via borettslag eller sameie

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: Badet ble pusset opp i 2019 av tidligere eier, før jeg kjøpte boligen. Ifølge tidligere eier ble arbeidet utført av Rørleggersentralen og Bravida: nye fliser og ny innredning, varmekabler i gulv, senket himling med downlights og ny servantarmatur. Ifølge tilstandsrapporten fra 2022 er membranen antatt å være fra oppussingen i 2019. Opplysningene stammer fra tidligere eier og tilstandsrapporten. Jeg har ikke selv gjort arbeid på badet.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det ble påvist konsentrasjoner av legionellabakterier i byggets felles vannsystem november 2024. Sameiet installerte et spesialfilter som skal hindre at bakterien kommer inn igjen. Arbeidet ble utført av Apurgo. Jeg kjenner ikke til nye funn etter at filteret ble installert og det gjennomføres årlig service/sjekk av vannkvalitet. Det er ikke kjent at det har vært rørbrudd, tilbakeslag eller tette sluk.

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

Nei

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: Tilstandsrapport fra boligkjøpet, datert 07.06.2022, utført av Kristoffer Skau Kleven (TEK-Norge AS).

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? Arealet ble målt i tilstandsrapporten fra 2022: BRA 74 m², P-rom 71 m², innvendig bod 3 m².

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier og tilstandsrapporten fra 2022 ble det montert ny kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer rundt 2018, og overflatene ble malt i perioden 2019–2022. Begge deler ble gjort før jeg kjøpte boligen, og jeg kjenner ikke til hvem som utførte arbeidet. Stue og soverom malt av eier i 2022.

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)

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært lekkasjer fra byggets tak og felles takterrasse. Etter anbefaling fra sameiets forsikringsselskap ble takkonstruksjonen og takterrassen utbedret av System Tak AS fra mars til juli 2025, med nytt terrassedekke fra Fiberon. Jeg kjenner ikke til lekkasjer etter at arbeidet ble ferdig. Se også punkt 2.

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

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: 23-0200/26

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

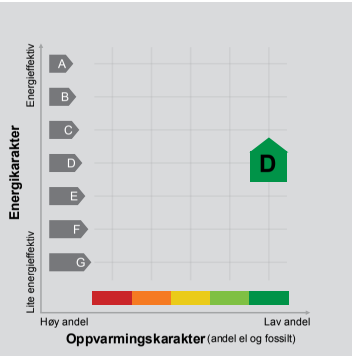
Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	514
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81185182
Merkenummer	Energiattest-2025-232753
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renhold	224,00	
Renovasjon	566,16	
Lån	548,83	
Felleskostnader	3 448,45	
Fjernvarme	1 286,74	
Kabel-tv	366,00	
Heis	232,62	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	58,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 067,-
Annen formue:	6 956,-
Gjeld:	25 092,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208597779
Restsaldo:	21 508,24
Kapitalkostnader:	537,81
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 21 508,24,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Petter Ekrem Sjøli pr. e-post: petter.ekrem.sjoli@obos.no eller telefon: 22 86 75 68.

Annen informasjon:

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

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Bettina Løvås Fredriksen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: b.fredriksen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0200/26 . Vår ref.: 7041-1-034 Dato: 26.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22
Organisasjonsnr:	996242153
Seksjonseier:	Tønnessen, Stian Rosvold
Medeier:	Tønnessen, Elisa Marie
Leilighetsnummer:	034
Adresse:	Dalsbergstien 22 C, 0170 OSLO
Seksjonsnummer:	34
Gnr.	217
Bnr.	514

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208597779
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	2 378 793,00
Innfrielsesdato:	30.07.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 672,80,-

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Berit Markestad, e-post: dalsbergstien22@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 25. juni kl. 09:00 og lukker 28. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7041

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7041
EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd på kr 3 124 132 dekkes med kr 1 117 202 fra opptjent egenkapital, og resterende kr 2 006 930 overføres til udekket tap.

Vedlegg

1. 7041 Årsregnskap 2025.pdf
2. 7041 EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22 Revisjonsberetning - 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 325 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 325 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Berit Markestad

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

- Dag Grønvold
- Martin Berg
- Stian Sølvberg

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Petter Ekrem Sjøli er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Berit Markestad og Dag Kristian Grønvold er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styrets årsrapport

Styremøter og lignende

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

Felles saker som angår både Falbesgate 18 og Dalsbergstien 22, samt garasjeområdet, er behandlet gjennom Frydenlund Tingsrettslige Sameie. Eksempler på slike saker er oppfølging av sikkerhetssystemene, drift og betalingsløsninger for elbilladere med mere.

Vann og varme

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

Vannskader og Vedlikeholdsplan

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

Heisene

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

Felleskostnader

Styret har gjennomgått og justert felleskostnadene. En økning på 10% har styrket sameiets økonomi. Løpende kostnader øker, og styret vil vurdere ytterligere justeringer ved de halvårlige økonomigjennomgangene.

Beboerinformasjon

Det er fortsatt utfordrende for styret og forretningsfører å vite hvem som faktisk bor i de ulike seksjonene. Dette skaper problemer, særlig ved skader, støyklager og annet. Styret minner om at alle salg og utleieforhold skal meldes skriftlig til styret og forretningsfører i henhold til vedtektene § 5. Dette gjelder også ved utlån av seksjon eller bod. Styret har mottatt flere klager på støy og sjenerende adferd utover husordensreglene. Styret ønsker å minne om at beboere har ansvar for besøk helt til de har forlatt området.

Postkasser og oppganger

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

Indre gård

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

- Magnus Bydal

Sak 7

STØYENDE OPPUSSING

Forslag fremmet av:
Odd Halvdan Iversen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette er det som i dag står i husordensreglene:

"Støyende oppussing, som vedvarende bruk av drill, pigging av betong, elektrisk sag eller lignende, skal ikke utføres etter kl. 20.00. På søndager og andre offisielle helligdager ikke før kl 10.00 og etter kl 17.00."

V som er mye hjemme på hverdager må selvsagt finne oss i noe støyende oppussing, men da bør det være rom for at det kan være roligere på kveld og i helg.

Styrets innstilling
Forslaget støttes ikke av styret

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

Brannvarslingssystem

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

Vasketjenester

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

Vaktmestertjenester

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

Søppel og forsøpling

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

Vektertjenester

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

Innbrudd, skadeverk og sikring

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

Feilparkering

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

Garasjevask

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

Dugnad

Den årlige dugnaden ble avholdt 21. mai 2025.

Vedlikehold

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

Nøkler og nøkkelbrikker

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

Forsikring

Sameiet er forsikret i KLP Skadeforsikring AS (polisenr. 609749). Forsikringen dekker bygninger og fellesareal, samt veggfast utstyr og bygningsmessige tillegg. Seksjonseiere må ha egen innboforsikring. Det er registrert og fulgt opp 10 forsikringssaker i 2025.

EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22
ORG.NR. 996242153, KLIENTNR. 7041

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	0	76
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**76**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		31 088	14 367
Forskuddsbetalte kostnader		182 940	149 718
Driftskonto OBOS-banken		886 635	1 062 982
Sparekonto OBOS-banken		134	129
SUM OMLØPSMIDLER		**1 100 797**	**1 227 196**
SUM EIENDELER		**1 100 797**	**1 227 272**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 117 202
Udekket tap	11	-2 006 930	0
SUM EGENKAPITAL		**-2 006 930**	**1 117 202**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 775 151	0
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	66 387	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 841 538**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		116 112	68 149
Leverandørgjeld		149 043	41 922
Påløpte renter		1 034	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**266 189**	**110 071**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 100 797**	**1 227 272**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	1 529 535	1 655 374

Oslo, 11.05.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

Document ID 092221155575777775623

EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22
ORG.NR. 996242153, KLIENTNR. 7041

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 587 464	6 800 939	7 491 192	8 813 000
Andre inntekter	3	3 430 117	11 370	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 017 581**	**6 812 309**	**7 491 192**	**8 813 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-44 415	-42 300	-42 300	-45 825
Styrehonorar	5	-315 000	-300 000	-315 000	-325 000
Revisjonshonorar	6	-3 125	-10 375	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-201 680	-192 465	-202 000	-211 090
Konsulenthonorar		-218 160	-37 978	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-7 321 690	-382 949	-1 727 500	-1 102 501
Forsikringer		-515 599	-430 142	-492 000	-551 040
Kostnader sameie	13	-5 403 451	-4 795 090	-4 582 000	-5 422 058
Andre driftskostnader	8	-6 894	-7 357	-10 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 030 014**	**-6 198 656**	**-7 396 800**	**-7 693 844**
DRIFTSRESULTAT		**-3 012 433**	**613 653**	**94 392**	**1 119 156**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	6 269	6 969	0	0
Finanskostnader	10	-117 968	-8 899	0	-172 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-111 699**	**-1 929**	**0**	**-172 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 124 132**	**611 724**	**94 392**	**947 156**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	611 724
Fra opptjent egenkapital:	-1 117 202	0
Udekket tap:	-2 006 930	0

Document ID 092221155575777775623

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	325 728
Fjernvarme	1 529 712
Heis	253 248
Felleskostnader	3 764 184
Kabel-tv	548 940
Renovasjon	617 617
Lån	303 500
Renhold	244 536
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 587 464**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

KLP Forsikring	2 780 212
Montering av terrassebord	42 900
Kapitalinnkalling	607 005
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 430 117**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-44 415
SUM PERSONALKOSTNADER	**-44 415**

Odin Andreas Lindanger Ovesen Dag Kristian Grønvold Magnus Bydal

Martin Berg Samuel Sæbø

NOTE 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2025	-2 986 038	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	210 887	
		-2 775 151
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 775 151**

NOTE 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 16/105 deler av avdeling Garasjer i 7040, 8433/17447 deler av avdeling Utenomhus i 7040 og 36/144 deler av avdeling Felles i 7040 i Frydenlund Tingsrettslig SE.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og refererer seg til den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og utgjør kr 1 529 535.
Selskapets andel etter eierbrøken i Frydenlund Tingsrettslig SE vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" eller under posten "Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Frydenlund Tingsrettslig SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Document ID 092221155575777775623

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-315 000
SUM STYREHONORAR	**-315 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-3 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-3 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 401 881
Drift/vedlikehold VVS	-450 984
Drift/vedlikehold elektro	-28 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 601
Drift/vedlikehold heisanlegg	-345 822
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 936
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 238
Egenandel forsikring	-38 478
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 321 690**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre driftskostnader	-2 468
Andre kontorkostnader	-179
Bank- og kortgebyr	-4 215
Øreavrunding	-32
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-6 894**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 998
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 075
Andre renteinntekter	1 190
SUM FINANSINNTEKTER	**6 269**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-29 586
Pantegjeldsrenter	-88 090
Andre rentekostnader	-292
SUM FINANSKOSTNADER	**-117 968**

Document ID 092221155575777775623

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Verification

Document ID 09222115557577775623

Signatories

Click here to download the evidence file.

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments in the linked evidence file. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document can be verified by tools such as Adobe Reader.

SIGNATURES scrive. VERIFIED

Vedlegg 1 15 av 20 7041 Årsregnskap 2025.pdf

1/1

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.06.26
Selskapsnummer: 7041 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Petter Ekrem Sjøli er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Berit Markestad og Dag Kristian Grønvold er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

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

Oslo, 11. juni 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd på kr 3 124 132 dekkes med kr 1 117 202 fra opptjent egenkapital, og resterende kr 2 006 930 overføres til udekket tap.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 325 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Berit Markestad

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Dag Grønvold

☐ Martin Berg

☐ Stian Sølvberg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Magnus Bydal

Sak 7 STØYENDE OPPUSSING

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

☐ For

☐ Mot

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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

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

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

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

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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

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

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

Eierseksjonssameiet Dalsbergstien

VEDTEKTER for
EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

Adresse: Dalsbergstien 22, 0170 Oslo

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

§ 1 Navn
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eierseksjonssameiet Dalsbergstien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eierseksjonssameiet Dalsbergstien

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

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

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

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

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

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

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

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

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd på kr 3 124 132 dekkes med kr 1 117 202 fra opptjent egenkapital, og resterende kr 2 006 930 overføres til udekket tap.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 325 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 325 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Berit Markestad (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Berit Markestad

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Martin Berg (17 stemmer)
Dag Grønvold (17 stemmer)
Stian Sølvberg (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Berg
Dag Grønvold
Stian Sølvberg

Protokoll til årsmøte 2026 for EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

Organisasjonsnummer: 996242153
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. juni kl. 09:00 til 28. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Petter Ekrem Sjøli er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Berit Markestad og Dag Kristian Grønvold er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Bydal (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Bydal

7. STØYENDE OPPUSSING

Fremmet av: Odd Halvdan Iversen

Dette er det som i dag står i husordensreglene:

"Støyende oppussing, som vedvarende bruk av drill, pigging av betong, elektrisk sag eller lignende, skal ikke utføres etter kl. 20.00. På søndager og andre offisielle helligdager ikke før kl 10.00 og etter kl 17.00."

V som er mye hjemme på hverdager må selvsagt finne oss i noe støyende oppussing, men da bør det være rom for at det kan være roligere på kveld og i helg.

Styrets innstilling
Forslaget støttes ikke av styret

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

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

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

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

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

§ 4 UTENDØRS FELLESOMRÅDER
Grøntområdene skal ikke benyttes som snarveier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Næringsseksjoner og barnehage skal ha egen avfallshåndtering.

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

Til seksjonseiere i Falbesgate 18 og Dalsbergstien 22

Utleie av seksjon – plikt til å opplyse om leietaker

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

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

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

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

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

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

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

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

Mvh,

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

Vedlegg

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

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

Vedlegg 1

Lov om folkeregistrering [folkeregisterloven].
Kap. II. Opplysnings- og meldeplikt m.v.

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

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

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

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

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

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

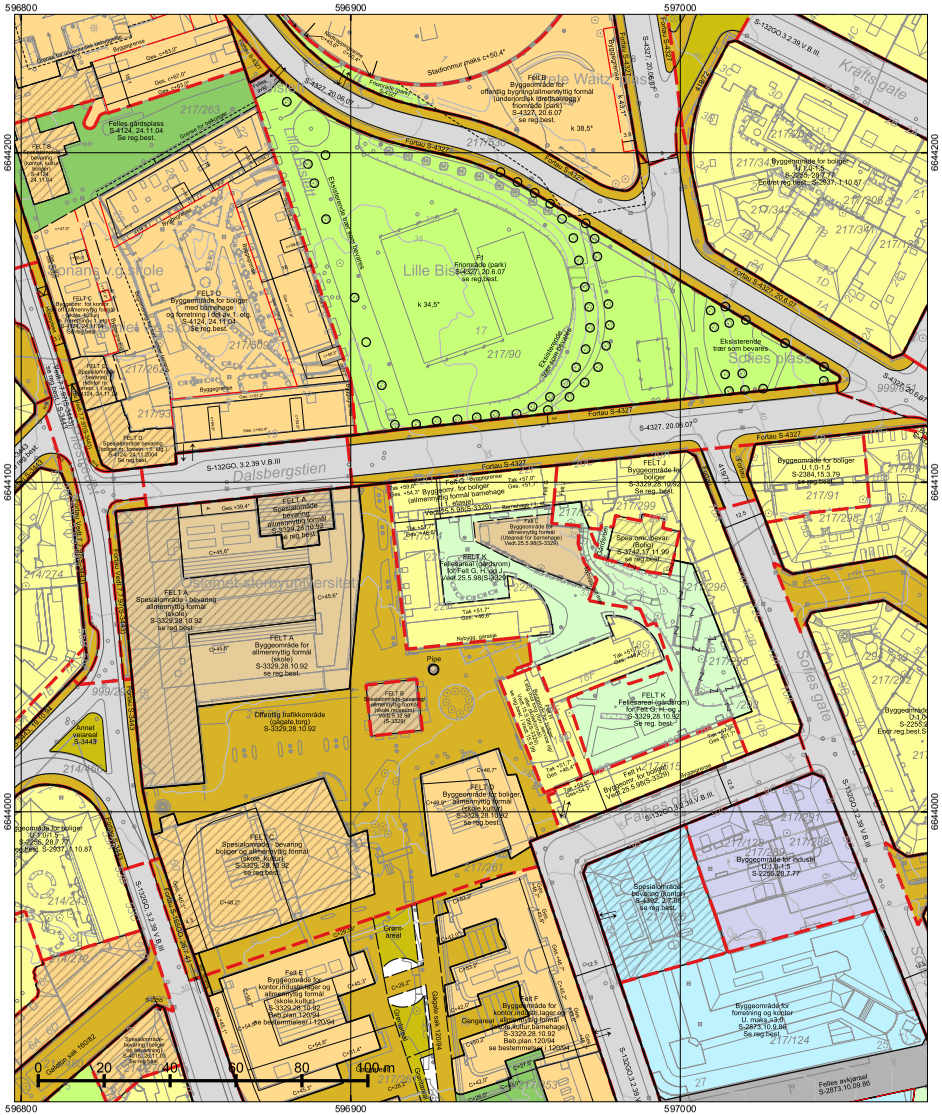
- RbBevaringGrense

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

- Plangrense (gammel lov)

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.10.2026
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: 164475/ 86541956
Adresse: Dalsbergstien 22
Gnr/Bnr: 217/514

Deres ref.:
Kommentar:

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 - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164475/86541956
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.

ambita

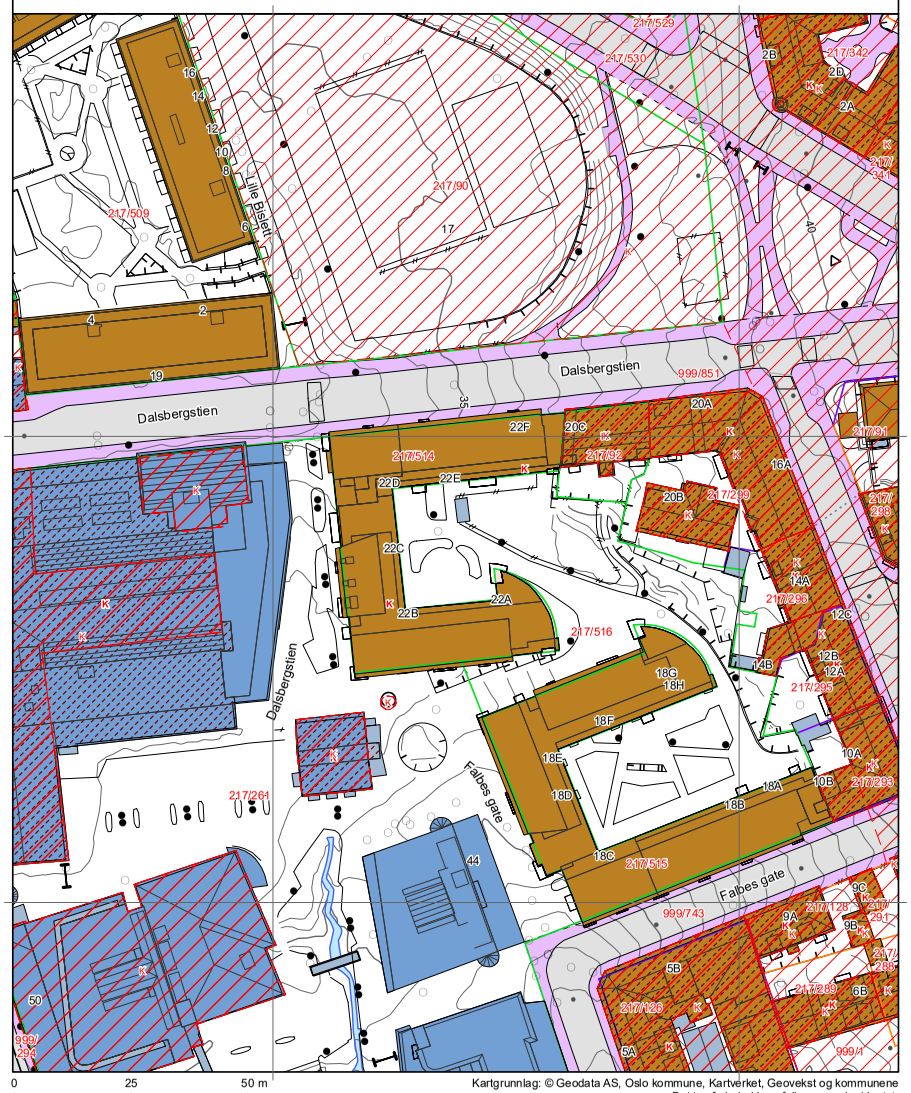
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/217/514/0/34

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

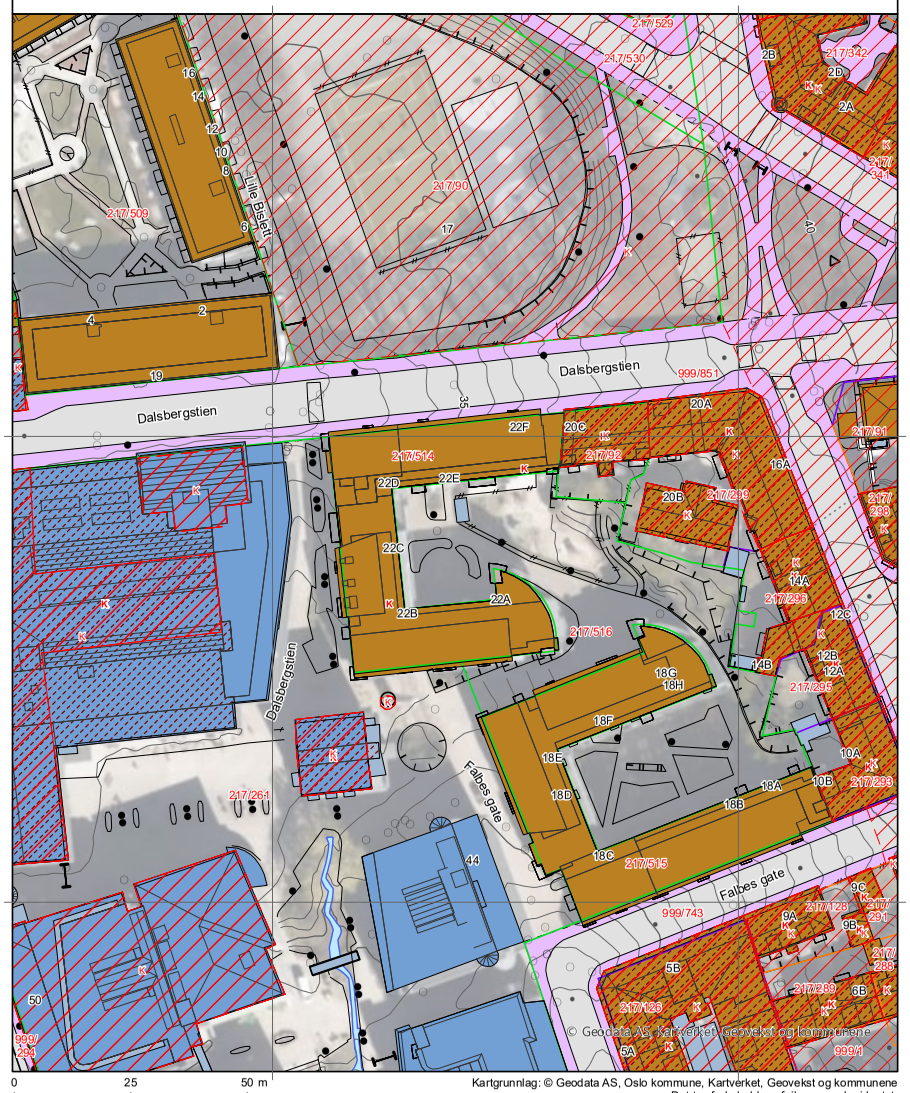
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/217/514/0/34

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Frydenlund Eiendom ANS

TINGLYST
28 AUG 1997
OSLO BYSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR.: 52520

Doknr. 52520 Tinglyst: 28.08.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr.: 950060509

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 217/261, 217/514, 217/515, 217/516, 217/92, 217/299, 217/296, 217/295 og 217/293.

ATKOMSTVEI:

Gnr. 217 bnr. 514 og gnr. 217 bnr. 515 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Falbes gate over gnr. 217 bnr. 261 til felles parkeringsanlegg under terreng som vist med gul farge og skravur på kart på baksiden.

PARKERING:

Gnr. 217 bnr. 514 og gnr. 217 bnr. 515 skal ha bruksrett til felles parkeringsanlegg for seg under gnr. 217 bnr. 516's terreng.
Gnr. 217 bnr. 514 og gnr. 217 bnr. 515 skal også ha bruksrett til inntil 88 biloppstillingsplasser på gnr. 217 bnr. 261.

REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:

Gnr. 217 bnr. 514, 515 og 516 skal ha rett til atkomst og bruk av grunn på gnr. 217 bnr. 261 for reparasjon og vedlikehold av bygninger, parkeringsanlegg og andre installasjoner på, over og under terreng.

Gnr. 217 bnr. 514, 515 og 516 skal ha gjensidig rett til atkomst og bruk av hverandres eiendommer for reparasjon og vedlikehold.

FELLESAREAL:

Med unntak av garasjeanlegget under terreng skal gnr. 217 bnr. 516 være fellesareal for gnr. 217 bnr. 293, 295, 296, 299, 92, 514 og 515, og disse eiendommene skal ha samme bruks-rettigheter til dette fellesarealet.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 217 bnr. 261, gnr. 217 bnr. 514, gnr. 217 bnr. 515 og gnr. 217 bnr. 516, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den

For gnr. 217 bnr. 261, 514, 515 og 516:

Frydenlund EID. ANS
Hjemmelshaver

Firmanummer: 855521482

Steinar Manengen Dagfinn Godell

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

X **a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

X **b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 25. august 1997	Frydenlund Eiendom ANS FRYDENLUND EIENDOM ANS Steinar Manengen Dagfinn Godell

Riktig avskrift
PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.

Returneres til

TINGLYST
10 SEP 1997
OSLO BYSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR: 55250

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	217	514	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
85 5 5 2 1 4 8 2	Frydenlund Eiendom ANS	

Doknr: 55250 Tinglyst: 10.09.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1			11			21			31			41			51		
2			12			22			32			42			52		
3		I henhold til fordelingsliste				23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
		Sum tellere:			= nevner:												

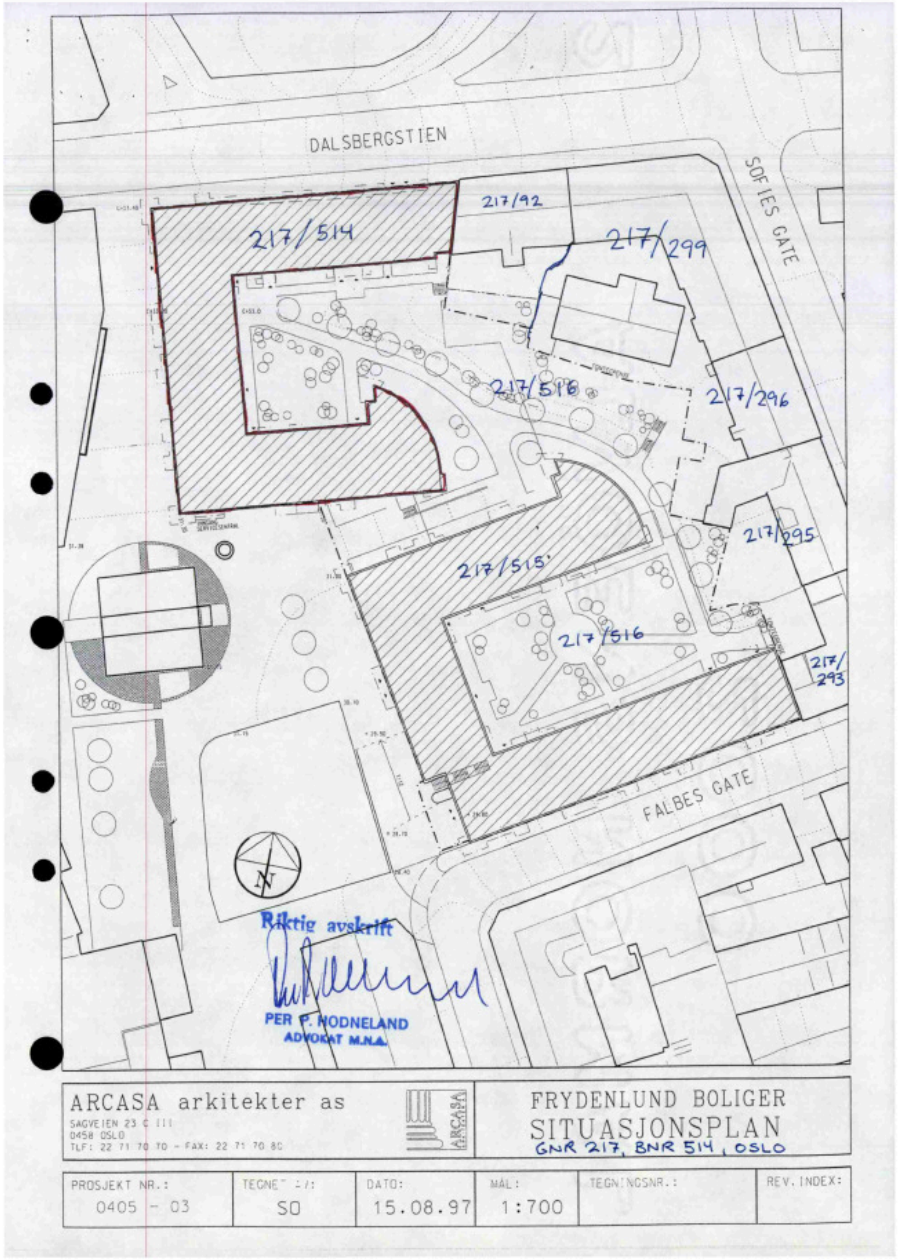
4. Supplerende tekst [9]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet har panterett for kr. 20.000,00 i hver seksjon til sikkerhet for fellesutgifter. Denne panterett skal ha 1. prioritet.

Riktig avskrift
PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.

Nr. 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95



ADVOKATFIRMAET
Hodneland & Co
ANS M.N.A.

48/96 PH/MD

FORDELINGSLISTE TIL BEGJÆRING OM TINGLYSNING AV OPPDELING I EIERSEKSJONER AV EIENDOMMEN GNR. 217, BNR. 514 I OSLO (BEGJÆRINGENS PUNKT 3)

Snr. 1	Formål 2	Brøk (teller)	Snr. 1	Formål 2	Brøk (teller)	Snr. 1	Formål 2	Brøk (teller)
1	N	131	38	B	83	75	B	37
2	B	51	39	B	35	76	B	98
3	B	59	40	B	96	77	B	70
4	B	54	41	B	68	78	B	37
5	B	76	42	B	35	79	B	81
6	B	53	43	B	79	80	B	99
7	B	54	44	N	147	81	B	96
8	B	59	45	B	53	82	B	73
9	N	183	46	B	76	83	B	94
10	N	492	47	B	59	84	B	68
11	N	147	48	B	76	85	B	63
12	B	53	49	B	55	86	B	76
13	B	76	50	B	85	87	B	54
14	B	59	51	B	53	88	B	83
15	B	76	52	B	74	89	B	37
16	B	55	53	B	59	90	B	98
17	B	85	54	B	76	91	B	70
18	B	53	55	B	54	92	B	37
19	B	74	56	B	83	93	B	81
20	B	59	57	B	37	94	B	76
21	B	72	58	B	98	95	B	54
22	B	53	59	B	70	96	B	83
23	B	81	60	B	37	97	B	35
24	B	35	61	B	81	98	B	96
25	B	97	62	N	147	99	B	68
26	N	147	63	B	51	100	B	35
27	B	53	64	B	76	101	B	79
28	B	76	65	B	59	102	B	132
29	B	59	66	B	76	103	B	74
30	B	76	67	B	53	104	B	88
31	B	55	68	B	84	105	B	71
32	B	85	69	B	51	106	B	76
33	B	53	70	B	74	107	B	151
34	B	74	71	B	59	108	G	71
35	B	59	72	B	76	109	G	72
36	B	76	73	B	54	110	G	55
37	B	54	74	B	82			
								8.433

Sum tellere: 8.433 = nevner: 8.433

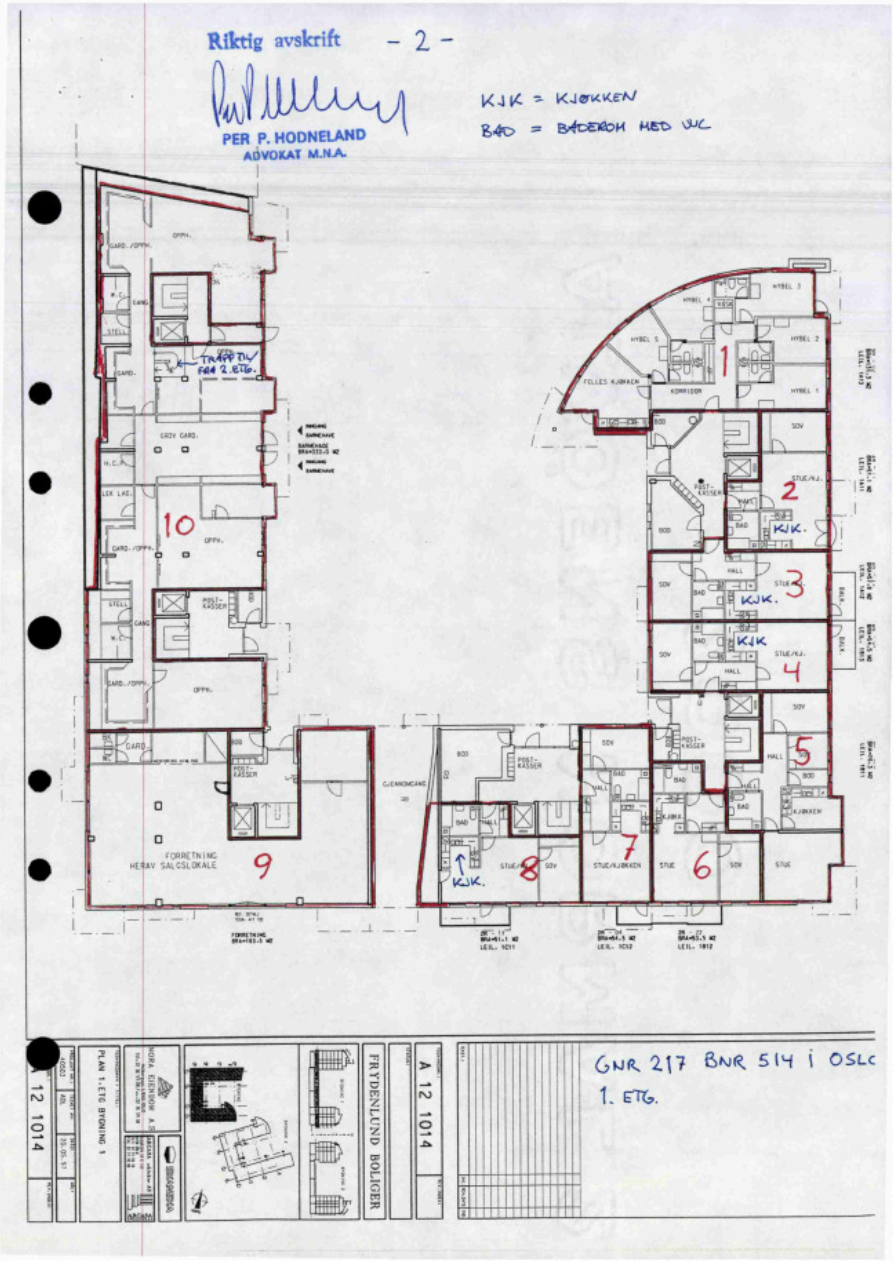
Formål (kolonne 2):
B = boligseksjon
N= næringsseksjon
G = garasjeseksjon

Riktig avskrift
PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.

Riktig avskrift - 2 -

PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.

KJK = KJØKKEN
BAD = BADEROM MED WC



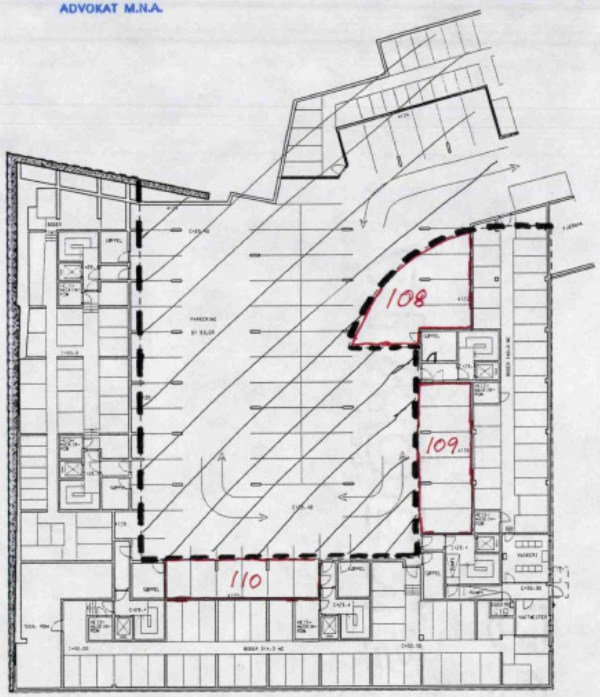
GNR 217 BNR 514 i OSLO
1. ETG.

A 12 1014
PLAN 1.ETG BYGNING 1
FRYDENLUND BOLIGER
A 12 1014

- 1 -

Riktig avskrift

PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.



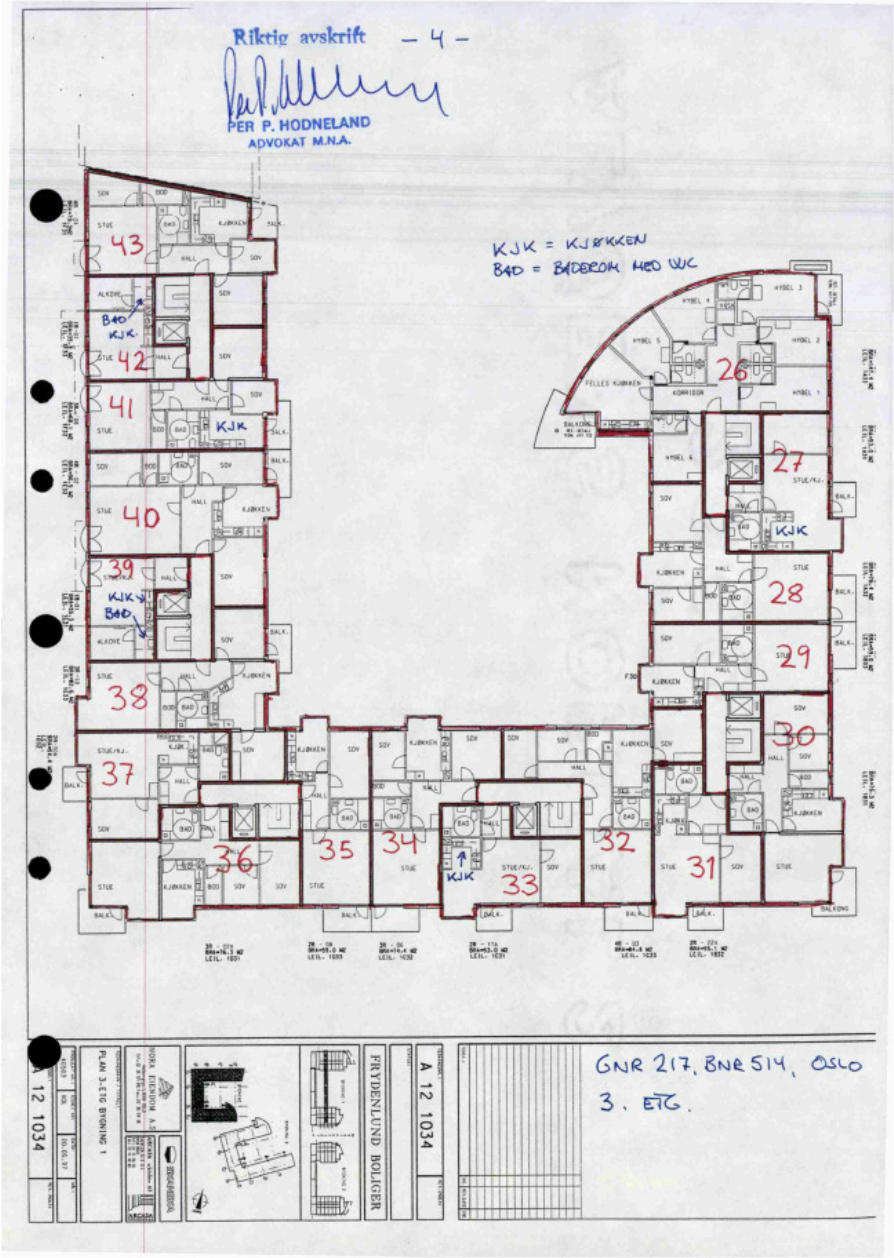
- - - = GRENSE MOT
GNR 217 BNR 516
GNR 217 BNR 516 INNOMHUS
ER SKRAVERT

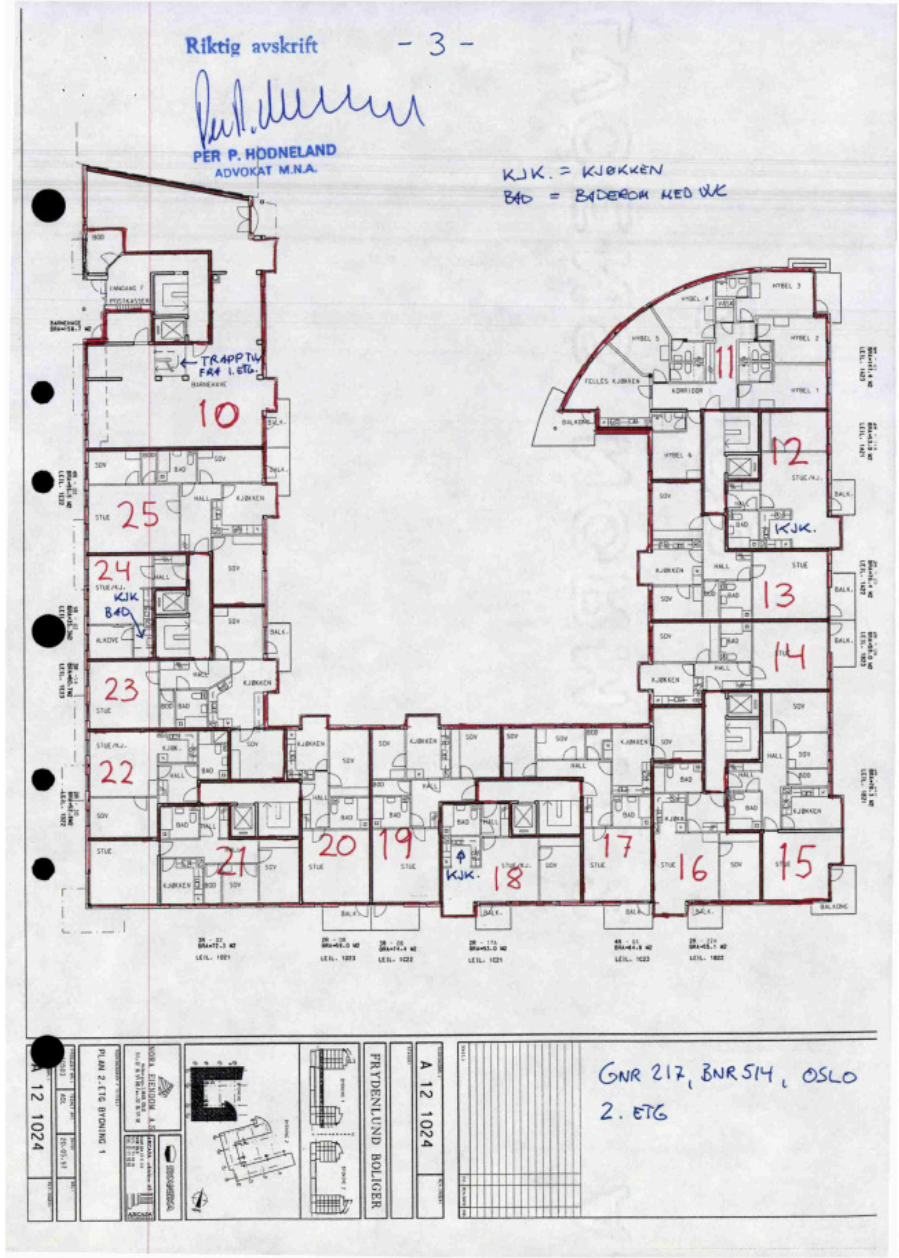
GNR 217 BNR 514, OSLO
KJELLER

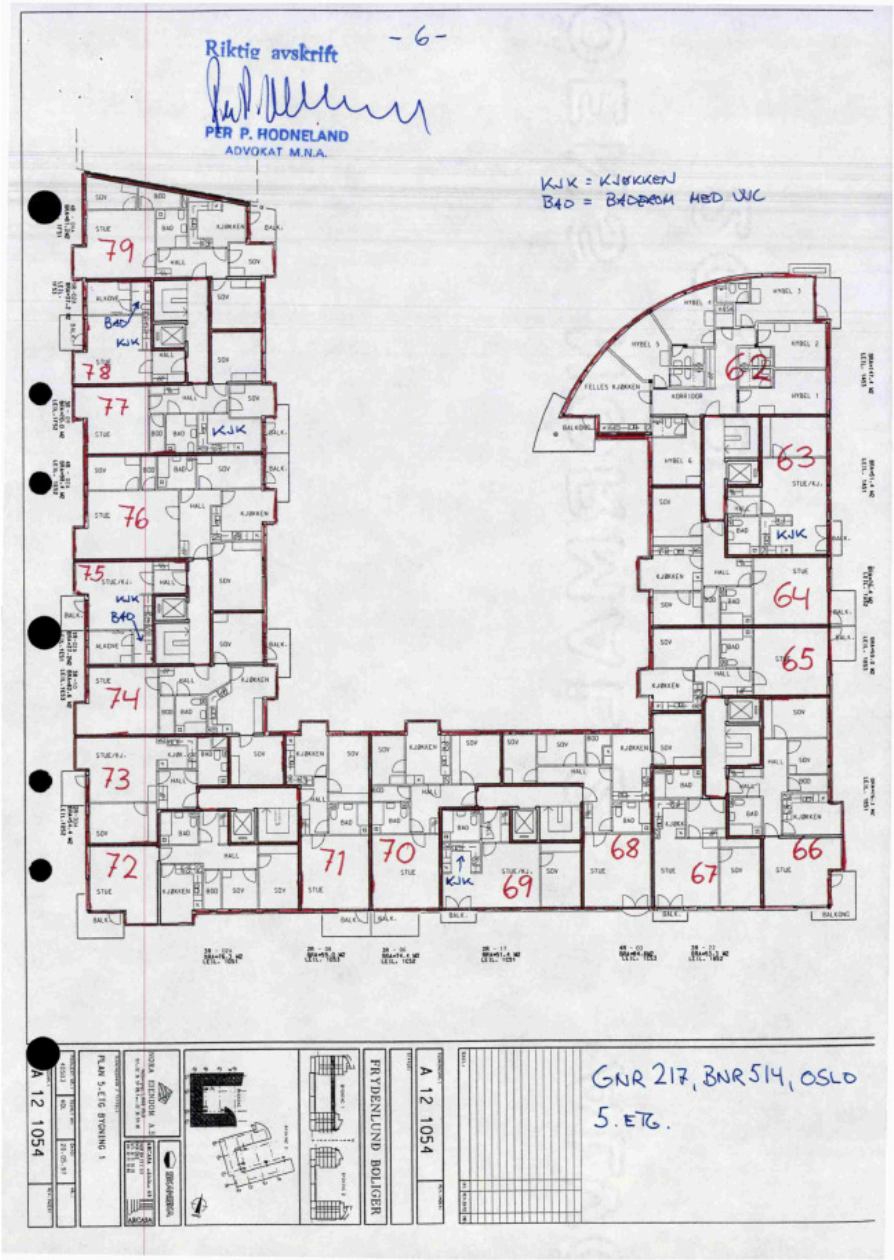
ARCASA arkitekter as
SAGVEIEN 23 C III
0458 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80

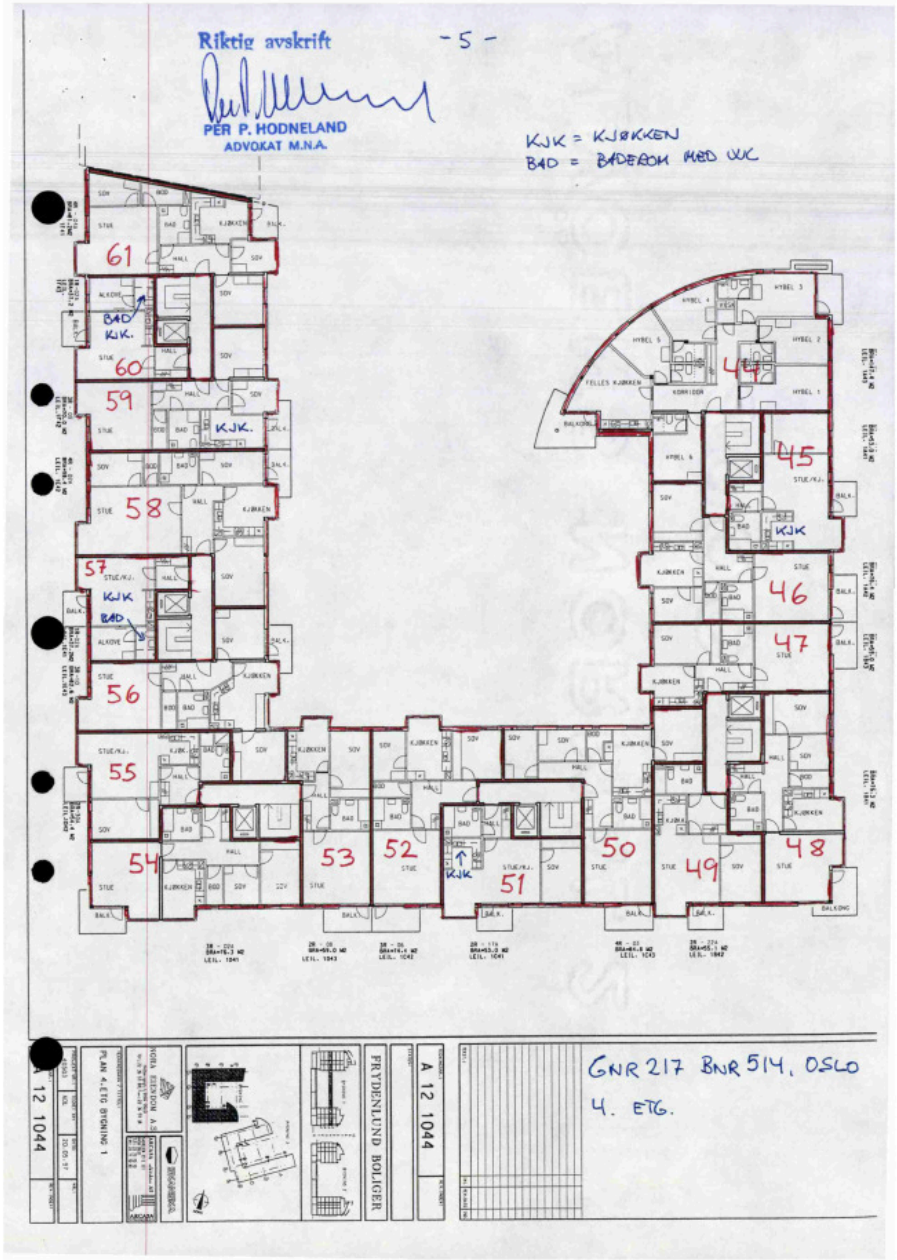
FRYDENLUND BOLIGER
KJELLERPLAN BYGG 1

PROSJEKT NR.:	TEGNET AV:	DATO:	MÅL:	TEGNINGSNR.:	REV. INDEX:
0405 - 03	SO	15.08.97	1:400		

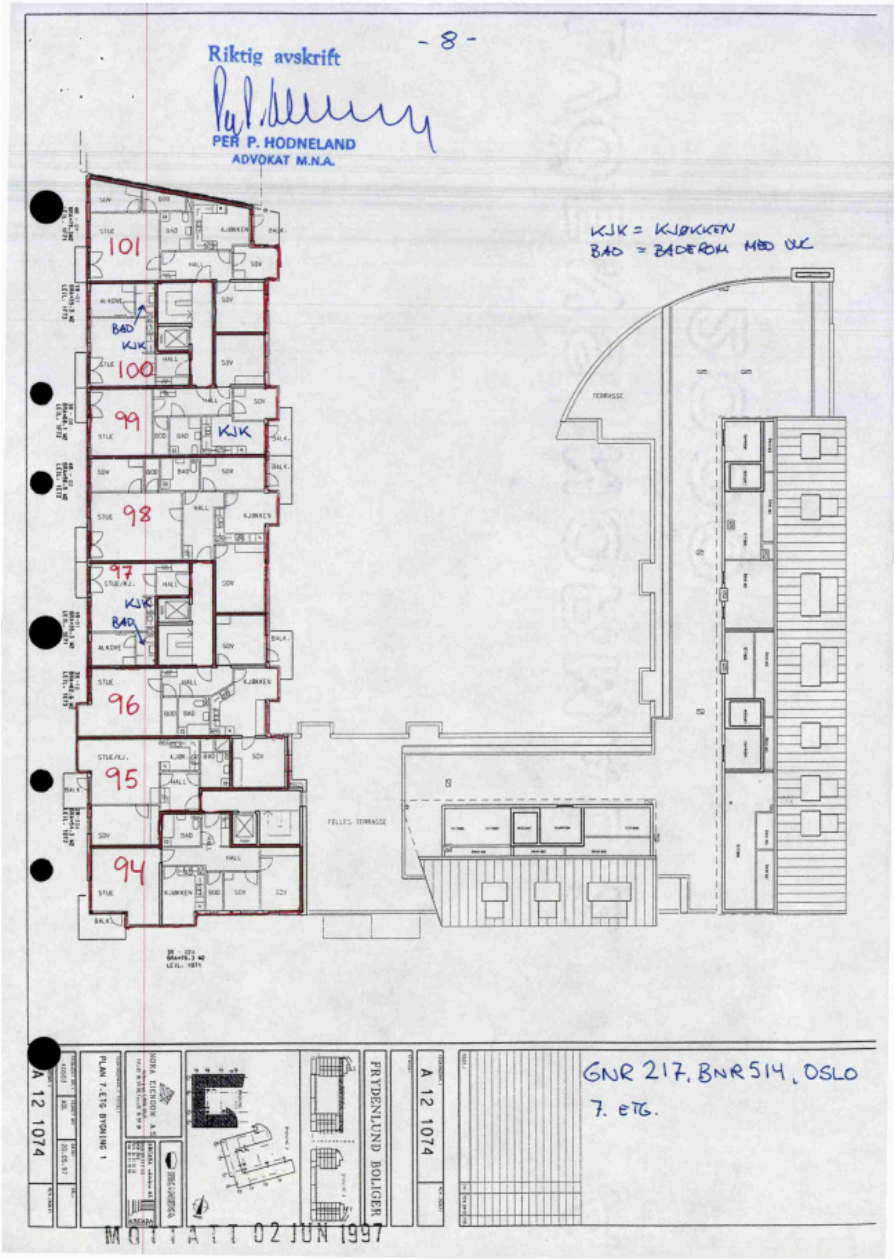

Riktig avskrift - 4 -
PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.
KJK = KJØKKEN
BAD = BADEROM MED WC
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26
KJK
BAD
FRYDENLUND BOLIGER
A 12 1034
PLAN 3.ETG BYGNING 1
GNR 217, BNR 514, OSLO
3. ETG.


Riktig avskrift - 3 -
PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.
KJK. = KJØKKEN
BAD = BADEROM MED WC
TRAPP TIL FRA 1. ETG.
10
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
KJK.
BAD
FRYDENLUND BOLIGER
A 12 1024
PLAN 2.ETG BYGNING 1
GNR 217, BNR 514, OSLO
2. ETG

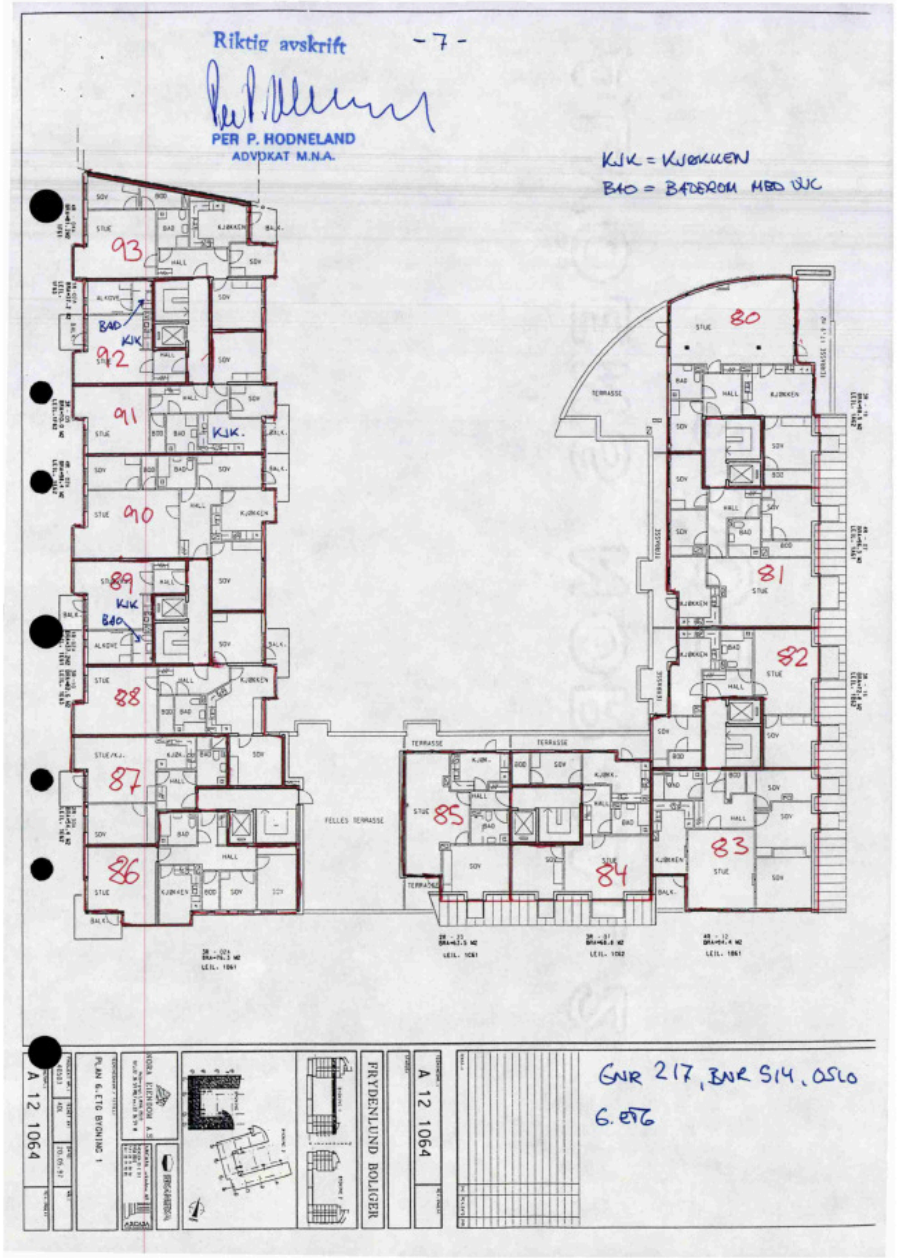

- 6 -
Riktig avskrift
PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.
KJK = KJØKKEN
BAD = BADEROM MED WC
79
78
77
76
75
74
73
72
71
70
69
68
67
66
65
64
63
62
FELLES KJØKKEN
KORRIDOR
BALKONG
A 12 1054
PLAN 5.ETG BYGNING 1
FRYDENLUND BOLIGER
A 12 1054
GNR 217, BNR 514, OSLO
5. ETG.


- 5 -
Riktig avskrift
PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.
KJK = KJØKKEN
BAD = BADEROM MED WC
61
60
59
58
57
56
55
54
53
52
51
50
49
48
47
46
45
44
FELLES KJØKKEN
KORRIDOR
BALKONG
A 12 1044
PLAN 4.ETG BYGNING 1
FRYDENLUND BOLIGER
A 12 1044
GNR 217 BNR 514, OSLO
4. ETG.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/55250/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-12 12:44



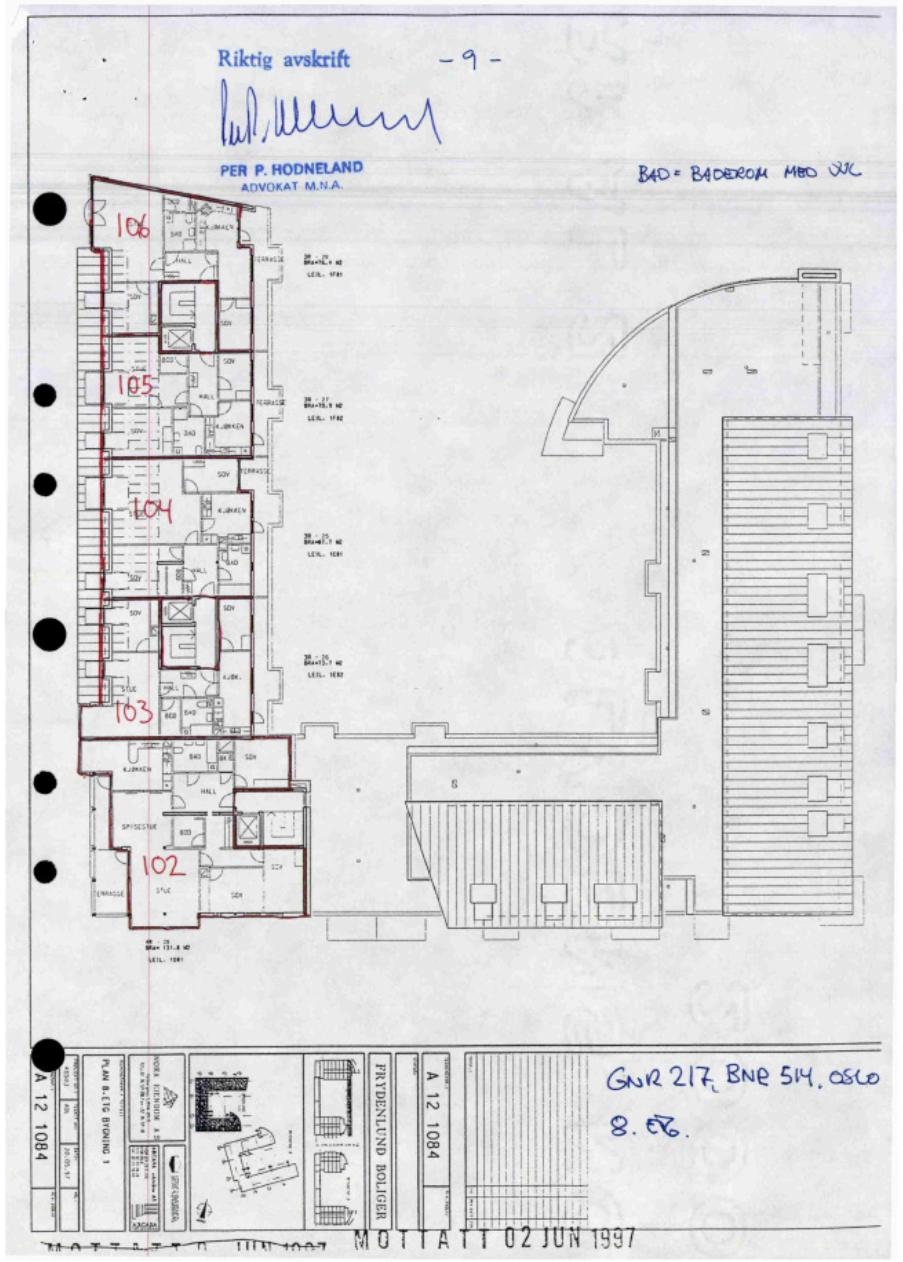
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/55250/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-12 12:44



Riktig avskrift -9-

PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.

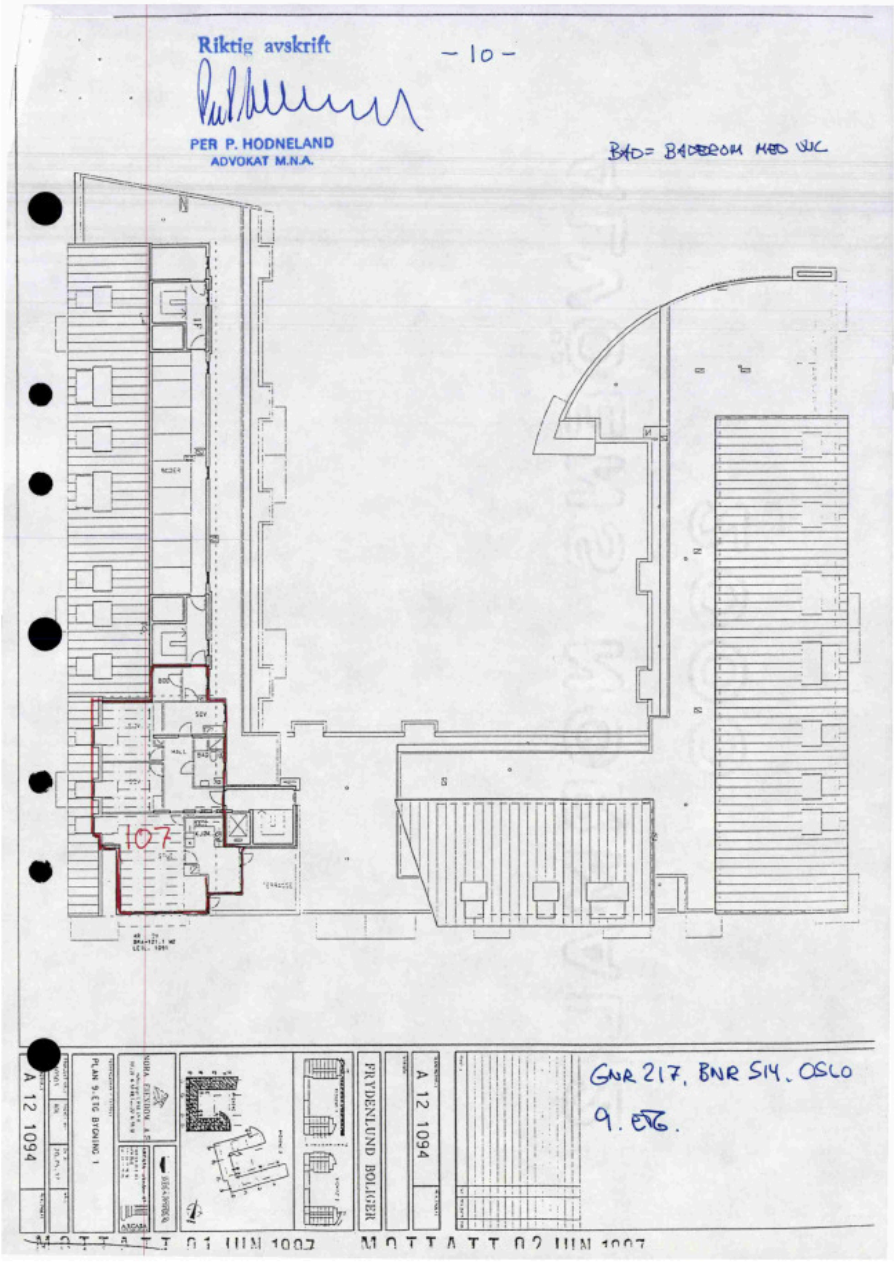
BAD = BADEROM MED WC



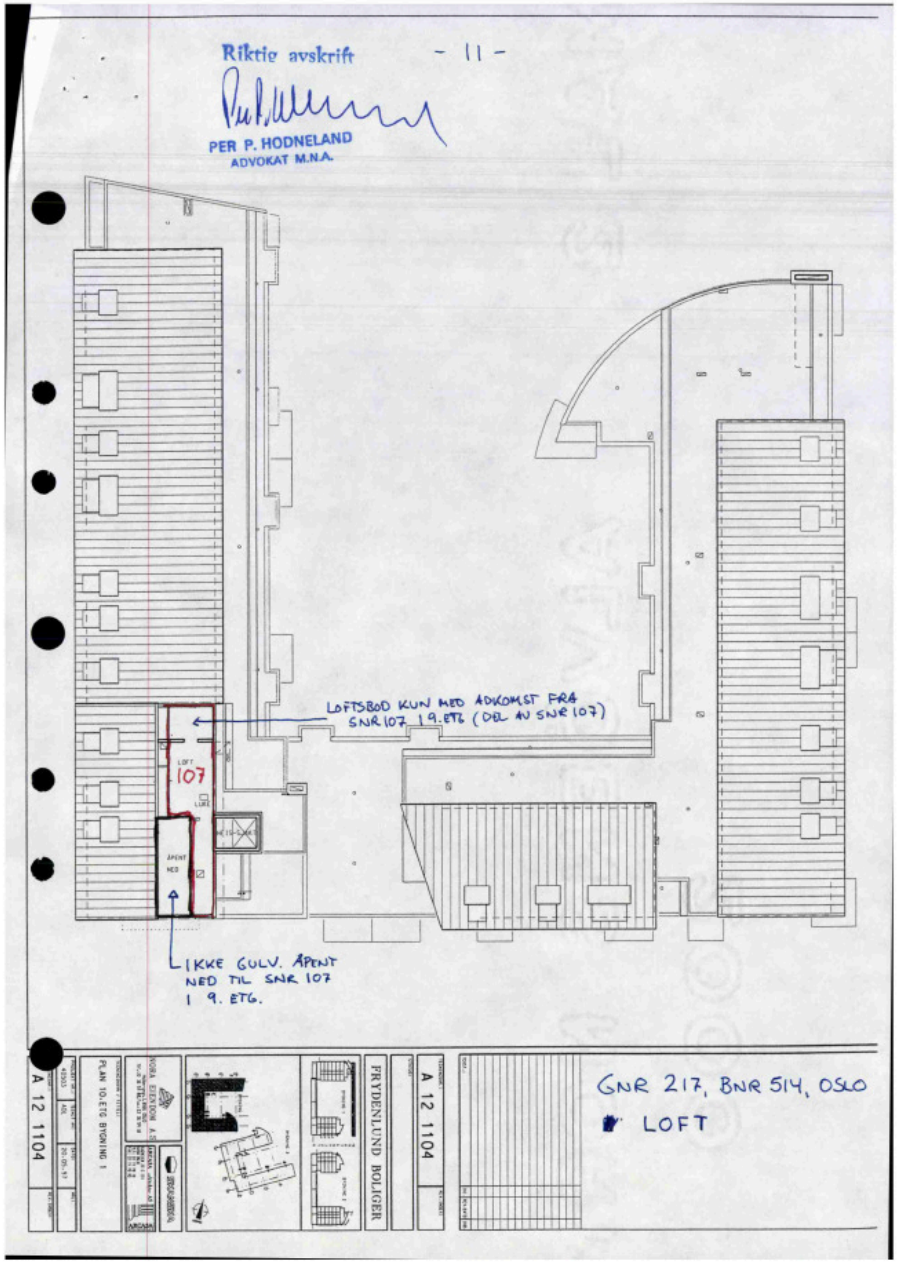
Riktig avskrift -10-

PER P. HODNELAND
ADVOKAT M.N.A.

BAD = BADEROM MED WC



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/55250/105
Attesteringstidspunkt 2026-10-12 12:44
Side 15 av 15

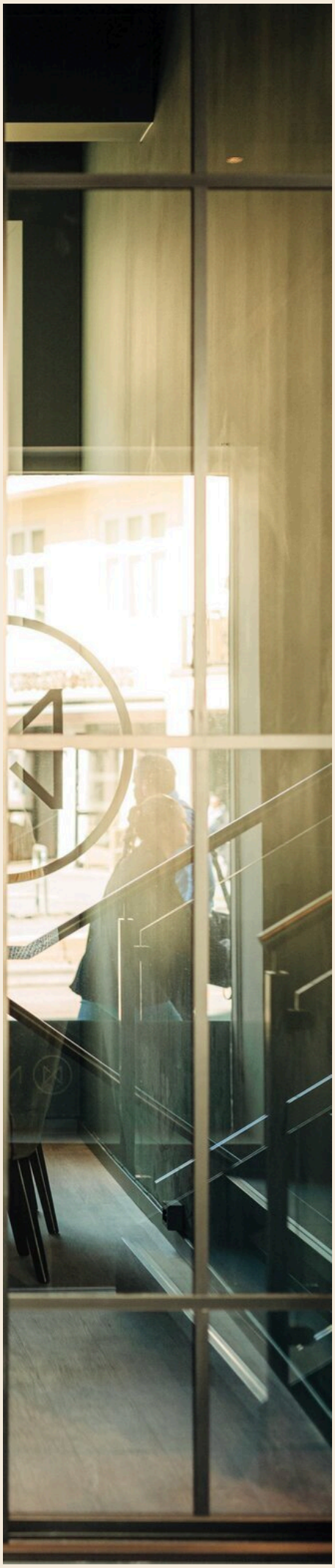


Velkommen til

Nordvik Ullevål

Hos Nordvik Ullevål dekker vi et stort og attraktivt markedsområde i Oslo nord og vest, med lokalkunnskap fra blant annet Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Blindern, Vinderen, Smestad, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen og Ullevål Hageby. I tillegg har vi solid kompetanse innen fritidsboliger i Norefjell, Haglebu, Flå og Nesfjellet. Denne kombinasjonen gir oss unik innsikt i både by- og hyttemarkedet. Når du velger oss, får du en eiendomsmegler med inngående kjennskap til ditt nærområde og forståelse for hva som skaper størst interesse blant de riktige kjøperne. Vi skreddersyr salgsstrategien til hver enkelt bolig, sørger for tett og personlig oppfølging gjennom hele prosessen og håndterer alle praktiske og juridiske forhold fra første møte til overtakelse.

Er du nysgjerrig på hva boligen din er verdt, eller har du behov for en e-takst? Vi tilbyr en uforpliktende verdivurdering og en hyggelig boligprat med en av våre meglere. Du kan også se våre boliger til salgs og få et inntrykk av markedet i ditt område.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Budskjema

Oppdragsnummer: 23-0200/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Dalsbergstien 22C, 0170 OSLO

Matrikkel: Gnr 217, bnr 514, snr 34 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 31.10.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Ullevål **Saksbehandler:** Martin H. Vosgraff **Telefon:** 957 24 674 **E-post:** m.vosgraff@nordvikbolig.no

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:

Martin H. Vosgraff

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
m.vosgraff@nordvikbolig.no
957 24 674