

A photograph of a modern living room. The walls are a dark, muted blue. A large window with a dark frame is on the left, letting in bright light. A beige sofa is positioned against the right wall, adorned with several cushions and a fringed throw blanket. A large, ornate chandelier with multiple light bulbs hangs from the ceiling. A framed abstract painting is on the wall above the sofa. A small table with a lamp and a vase of flowers sits near the window. A patterned rug is on the floor.

aktiv.

Dalsbergstien 6C, 0170 OSLO

**Meget pen, gjennomgående
2-roms selveier | Takhøyde 2,97m |
Stukkatur og rosett | Vedovn |
Rolig beliggenhet i indre gård**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 153 484,-
Omkostn.: Kr 125 210,-
Total ink omk.: Kr 5 078 694,-
Felleskostn.: Kr 4 070,-
Selger: Maria Amaryllis Bing
Klaveness

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 37/37 kvm
Tomtstr.: 330.7 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 217, bnr. 512
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1008260092

Meget pen, gjennomgående 2-roms selveier | Takhøyde 2,97m | Stukkatur og rosett |

Velkommen til Dalsbergstien 6C!

Dette er en lys og lekker 2-roms selveier i 3. etasje. Hele leiligheten vender mot indre gårdsrom og rolige omgivelser. Her bor du tilbaketrukket, men i et meget sentralt og populært område med umiddelbar nærhet til "alt". Leiligheten har velvalgte, moderne farge- og materialvalg samt smarte plassbygde løsninger. Det er generøs takhøyde, dype vinduskarmen og peisovn i stuen samt stukkatur på soverommet. Dette er virkelig en innbydende bolig med ypperlig beliggenhet i hjertet av byen!

Merk deg dette:

- Gjennomgående planløsning
- Takhøyde på opptil 2,97m
- Kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer
- Flott badrom fra 2019
- Stort garderobeskap på soverom
- Romslig kjellerbod
- Gangavstand til alt av servicetilbud, parker og kollektivtransport



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Energiattest	68
Boligopplysninger	74
Husordensregler	76
Vedtekter	78
Nabolagsprofil	121
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 37 kvm

BRA - e: 0 kvm

BRA totalt: 37 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 0 kvm Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 37 kvm Entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue

Ikke målbare arealer

Kjellerbod uten måleverdig areal grunnet lav takhøyde (rett under 1,9 m). Gulvareal på ca. 5 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stue ca. 2,97 m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

330.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med hovedsakelig bygningsmasse og en koselig bakgård. Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo).

Beliggenhet

Med sin attraktive beliggenhet på Bislett, midt i den pulserende bydelen St. Hanshaugen, gir Dalsbergstien enkel tilgang til alt Oslo har å tilby. Her bor du nær et bredt utvalg av restauranter, koselige kafeer, butikker og servicetilbud, samtidig som kollektivforbindelsene er svært gode. Innen gangavstand ligger handlegatene Bogstadveien/Hegdehaugsveien og Karl Johans gate, og både Bislett og St. Hanshaugen byr på sjarmerende fortauskafeer, spennende spisesteder og unike

nisjebutikker.

Området omgis av flere grønne parker. St. Hanshaugen park ligger kun fem minutters gange unna og tilbyr frodige arealer og flott utsikt over byen, mens Stensparken, et populært rekreasjonsområde, også er lett tilgjengelig.

For den treningsglade, er fasiliteter som Bislett Stadion, SATS og Bislett Bad rett i nærheten. Tilgang til marka er enkel med trikk fra Bislett opp til Rikshospitalet.

Dagligvarehandel dekkes lett i området, med blant annet Coop Mega, Kiwi og Coop Extra. Den velkjente delikatessebutikken Gutta på Haugen ligger også en kort spasertur unna og tilbyr et variert utvalg av kvalitetsprodukter.

Bislett fungerer som et sentralt kollektivknutepunkt med trikkelinjene 17 og 18, busslinje 21 og flere andre holdeplasser, inkludert 37-bussen, som gir hyppige avganger til resten av byen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Katta barnehage (1-5 år) - 4 min gange

Melkeveien barnehage (0-5 år) - 4 min gange

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) - 4 min gange

Skoler:

Ila skole (1-7 kl.) - 9 min gange

St Sunniva skole (1-10 kl.) - 9 min gange

Bolteløkka skole (1-7 kl.) - 10 min gange

Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) - 8 min gange

Fagerborg skole (8-10 kl.) - 18 min gange

Oslo katedralskole - 4 min gange

Akademiet videregående skole Oslo - 7 min gange

Sport/fritid:

Oslo katedralskole (Aktivitetshall) - 4 min gange

Lille bislett (Ballspill, sandvolleyball) - 4 min gange

SATS Bislett - 6 min gange

Fresh Fitness St. Hanshaugen - 7 min gange

Bygningssakkyndig

Geir Csisar

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Geir Csisar. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Andre utvendige forhold

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

* Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det i stue registrert helningsavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 m. I soverom ble det registrert helningsavvik på ca. 10 mm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

* Overflater vegger og himling bad

- Silikonfuger er misfarget.

* Overflater Gulv bad

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Etter bruk av dusjen blir noe vann liggende i dusjsonen. Stedvis tilnærmet flatt gulv.

* Sluk, membran og tettesjikt

- Sluk-koppen til hovedsluket lar seg vanskelig fjerne pga. oven-liggende rør.

* Ventilasjon bad

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

* Overflater og innredning kjøkken

- Innredningene er malt i ettetid. Noe bruksslitasje på enkelte fronter.

* Avtrekk kjøkken

- Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft. Svak effekt av ventilatoren.

* Avløpsrør

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en

risikokonstruksjon.

* Ventilasjon

- Kjøkken mangler ventilering til friluft.

* Varmtvannstank

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Silikonfuger i dusj har misfarging. (2019: Tidligere eier oppusset også våtrom etter gjeldende forskrifter, i henhold til tidligere eier/ salgsoppgave)

Sikkerhetsventil vil byttes og ekspansjonskar til varmtvannsbereder vil bli installert av fagfolk før overtakelse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Dansk byggmester Jørgensen, org nr. 995 075 415.

Beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere prospekt/eier: Oppusset bad, ny membran, nye gulver og vegger, nytt opplegg fra rørlegger, nytt opplegg fra elektriker. Nytt sluk, hvor det er samsvar mellom klemring og membran. Badet er flislagt. Arbeid utført vår/sommer 2019 av fagfolk. Utført av Dansk byggmester Jørgensen, org nr: 995 075 415. "byggemeldt søknad på endring av eksisterende bæring. Arbeidet er utført og kontrollert av sivilingeniør Martin Stensaker AS, org nr. 982 339 022." Arbeidet på el-anlegget: "oppgradert noe på det elektriske opplegg til leiligheten. Utført av Kåre Hagen og Co AS, org. nr. 950 768 584. Anlegget kontrollert av Kåre Hagen og CO AS, org. nr. 950 768 584

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

Svar: Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: 2019: nytt sluk, hvor det er samsvar mellom klemring og membran. (i henhold til tidligere eier/ salgsoppgave)

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sameiet året 2019; Reparasjon / oppgradering av begge takterrasser (etter vannlekkasje). Ny membran, støp, fliser og bekledning på veggene. Reparasjon av takrenner og nedløp. Installert Aquastop og termostatstyrte varmeovner i boder i oppgangene. Installert avfuktere i begge kjellere. Tydelig oppmerking av hoved stoppekraner i begge kjellere.

Året 2023: Rehabilitering av det ytre taket (inkl. pipehatter og stige/plattform for feier) samt fasadene. Styret anser nå at bygningsmassen er godt oppgradert, vedlikeholdt og sikker (ref. eks. ift brannvarsling). I regi av sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Jeg vet ikke. Ta kontakt med sameiet for evt info.

Beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 4.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utskiftning av vinduer i en seksjon - grunnet råteskader (eneste seksjon hvor vinduene ikke ble skiftet ut i 2007) (i regi av sameiet). Elektroteam strammet til vindushåndtakene november 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elektroteam

Beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 5.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Oppussing av inngangspartiene basert på fuktutslag og avflassing av maling. Estimert kostnad er 80.000, - planlegges utført i 2026. I regi av sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Svar: Ja

Beskrivelse: Se pkt. 1

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Svar: Ja

Beskrivelse: Se pkt. 4:

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Jeg vet ikke. Ta kontakt med sameiet for evt info.

Beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 4.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Jeg vet ikke. Ta kontakt med sameiet for evt info.

Beskrivelse av arbeidet: i 2019 skal det ha blitt oppgradert noe på det elektriske opplegg til leiligheten. Utført vår/ sommer 2019 (i henhold til tidligere eier).

Gjennomgang av Elektroteam som fikset lys på badet og ny konfyrvakt november 2024.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Svar: Ja

Estimert vedlikeholdsbehov i neste 4-årsperiode (2025 - 2028)

- Oppussing av inngangspartiene ifm. fuktutslag og avflassing av murpuss og maling. Vurderes utført på dugnad eller eksterne. Estimert kostnad ved innleide er kr. 80.000, -.

Planlegges

utført i 2025-27

- Vedlikehold av oppgangene; Inkluderer maling av tak, vegger, trapper og utskiftning av taklampene. Estimert til kr. 100.000, -. Disse utbedringer vurderes utført i 2027/28.

Styrets arbeid. Styret fortsetter arbeid innen brannsikkerhet og generelt vedlikehold av bygningen. Styret har god dialog med styrelederne i Dalsbergstien 6A og 6D. Det fokuseres alltid på likviditet (betalingsevne) og langsiktighet innen økonomi.

- I regi av sameiet. Fikk info i 2025 gjennom mail av sameiet.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja.

Belysning under overskap på kjøkken fungerer ikke per i dag. Påvirker ikke resten av

kjøkken.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad/wc, soverom og kjøkken/stue. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Standard

ENTRÉ

Entréen har laminatgulv og malt panel på veggene, som gir en praktisk og ryddig inngangssone. Den brann- og lydklassifiserte ytterdøren er malt og har en solid utførelse. Entréen har plass til oppheng av klær og skooppbevaring, noe som gir en funksjonell start på boligen.

STUE/KJØKKEN

Romslig og innbydende stue som enkelt lar seg møblere med sofagruppe og spisebord. Peisovnen i stuen er pusset og malt, og fremstår som en estetisk detalj. Detaljer som stukkatur og rosett understreker rommets karakter.

Kjøkkenet er i en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplate, planlimt oppvaskkum og glassplate over benk. Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter) og det er montert automatisk vannstopp-system. Hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kombiskap (kjøl/frys) og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

SOVEROM

Soverommet har stukkatur og rosett som gir et klassisk preg. Rommet har laminat på gulv og malte flater som gir et enhetlig inntrykk. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Skyvedørsgarderobe med speil gir både oppbevaring og en romslig følelse.

BAD

Badet ble renoverert i 2019 ifølge tidligere eier. Det er et flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser, himlingen er malt og silikonfugene er misfarget. Gulvet har fall mot sluk, med en nivåforskjell på ca. 2 cm fra overkant flis ved dør til slukrist. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, benk med underskap og integrert servant, og et dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er via avtrekk med elektrisk vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater, malt panel og fliser.

Himling: Malte himlinger. Det er stukkatur og rosett i soverom.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rør-i-rør system med samlestocker og stoppekraner i skap på badet.
- Avløpsrør: Avløpsrør av ukjent alder og type.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med tilluft til boligen via vindusventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 100 liter fra 2019, plassert over himlingen på badet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Badet er pusset opp i 2019 iflg. tidligere prospekt.

2004:

- Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen. Nye i 2004.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Inngangsdører – med låsesystemer - er utbedret for å redusere risiko for innbrudd og øke levealder på dørene. Maling av trappene og branndørene i begge oppganger (til og med 3. etasje) ble utført på dugnad sommer -24.

2023:

- Rehabilitering av det ytre taket (inkl. pipehatter og stige/plattform for feier), samt pussing av fasader grunnet vanninnsig.

2022:

- Utskiftning av vinduer i en seksjon – grunnet råteskader (eneste seksjon hvor vinduene ikke ble skiftet ut i 2007).

2021:

- Basert på Tilsyn fra Brann- og redningsetaten i Oslo Kommune er følgende utbedringer / oppgraderinger foretatt i samarbeid med Norsk Brannvern AS; Installert slokkeutstyr i fellesarealene. Brannalarmanlegget er utvidet slik at dette er heldekkende (dvs. inn i den enkelte seksjon). Montert nødlys i fellesarealene.

Bygningsmessige utbedringer i kjellere og oppganger (brannhemmende materiale). Det er inngått årlig serviceavtale.

2020:

- Videoinspeksjon og tilstandskontroll av avløp fra kjeller ut til offentlig ledningsnett (bunnledning). Maling av inngangspartiet innenfor stålporten i samarbeid med Sameiet DBS 6A. Ekstra belysning i inngangene.

2019:

- Reparasjon / oppgradering av begge takterrasser (etter vannlekkasje). Ny membran, støp, fliser og bekledning på veggene. Reparasjon av takrenner og nedløp. Installert aquastop og termostattyrtte varmeovner i boder i oppgangene. Installert avfuktere i begge kjellere. Tydelig oppmerking av hoved-stoppekraner i begge kjellere.

2018:

- Rehabilitering av 2 skorsteiner som dekker alle aktuelle ildsteder. Styre har besluttet at ingen flere skorsteiner skal oppgraderes – uansett tidspunkt. Flere lyskilder i oppganger, kjellere og uteområder. Ny løsning for avfall med skap i gården. Dette er et felles opplegg for DBS 6A, 6B/C og 6D.

2017:

- Installasjon av brannvarslingsanlegg i alle fellesområder, inkl. kjellere. Anlegget er ikke koblet til brannvesen eller alarmselskap. Ny hovedtavle for strøm. Brostein i inngangspartiet med drenering rundt brygget.

TV/Internett/Bredbånd

Boligsameiet Dalsbergstien 6 B har avtale med GlobalConnect AS for leveranse av fibernett.

Parkering

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

Priser per 2026 for beboerparkering i indre by, hhv. bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene (beboerparkeringssone A, B, C, D og E):

-Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

-Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år

-El-bil : 1 300 kroner for ett år

-El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 89572121

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 800 000

Omkostninger kjøper

4 800 000 (Prisantydning)

153 484 (Andel av fellesgjeld)

4 953 484 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

123 820 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

125 210 (Omkostninger totalt)

137 110 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 910 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 078 694 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 090 594 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 093 394 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/>

eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 164 129 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 656 517 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke

er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

45/818

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 4 070,- pr. mnd.

Herav:

Renter og avdrag: 1 232,-

Felleskostnader ihht arealbasert brøk: 2 838,-

Under punktet "felleskostnader" inngår utgifter som kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 070

Andel Fellesgjeld

Kr 153 484

Fellesgjeld pr. dato

26.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16367715689, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 211
Saldo per 26.03.2026: 2 576 918
Andel av saldo: 153 484
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2043)

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 17 955

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Dalsbergstien 6B/C

Organisasjonsnummer

889 835 362

Om sameiet

Boligsameie Dalsbergstien 6 B/C er et boligsameie i Oslo kommune. Sameiet består av 15 eierseksjoner. Næringsseksjoner benytter egne miljøhus og/eller egen avfallsordning. Selskapets organisasjonsnummer er 889 835 362. Forretningsfører er Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF). Renhold av trapper og innvendige fellesarealer utføres av Rene Trapper AS.

Vedlikehold (2017 – 2028)

Sameiet har utført nødvendige reparasjoner og oppgraderinger i løpet av perioden 2017 – 2024:

Året 2017:

Installasjon av brannvarslingsanlegg i alle fellesområder, inkl. kjellere. Anlegget er ikke koblet til brannvesen eller alarmselskap. Ny hovedtavle for strøm. Brostein i inngangspartiet med drenering rundt brygget.

Året 2018:

Rehabilitering av 2 skorsteiner som dekker alle aktuelle ildsteder. Styre har besluttet at ingen flere skorsteiner skal oppgraderes – uansett tidspunkt. Flere lyskilder i oppganger, kjellere og uteområder. Ny løsning for avfall med skap i gården. Dette er et felles opplegg for DBS 6A, 6B/C og 6D.

Året 2019:

Reparasjon / oppgradering av begge takterrasser (etter vannlekkasje). Ny membran, støp, fliser og bekledning på veggene. Reparasjon av takrenner og nedløp. Installert aquastop og termostattyrtte varmeovner i boder i oppgangene. Installert avfuktere i begge kjellere. Tydelig oppmerking av hoved-stoppekraner i begge kjellere

Året 2020:

Videoinspeksjon og tilstandskontroll av avløp fra kjeller ut til offentlig ledningsnett (bunnledning)

Maling av inngangspartiet innenfor stålporten i samarbeid med Sameiet DBS 6A.

Ekstra belysning i inngangene.

Året 2021:

Basert på Tilsyn fra Brann- og redningsetaten i Oslo Kommune er følgende utbedringer / oppgraderinger foretatt i samarbeid med Norsk Brannvern AS; Installert slokkeutstyr i fellesarealene. Brannalarmanlegget er utvidet slik at dette er heldekkende (dvs. inn i den enkelte seksjon). Montert nødllys i fellesarealene. Bygningsmessige utbedringer i kjellere og oppganger (brannhemmende materiale). Det er inngått årlig serviceavtale

Året 2022:

Utskiftning av vinduer i en seksjon – grunnet råteskader (eneste seksjon hvor vinduene ikke ble skiftet ut i 2007)

Året 2023:

Rehabilitering av det ytre taket (inkl. pipehatter og stige/plattform for feier), samt pussing av fasader grunnet vanninnsig.

Året 2024:

Inngangsdører – med låsesystemer - er utbedret for å redusere risiko for innbrudd og øke levealder på dørene. Maling av trappene og branndørene i begge oppganger (til og med 3. etasje) ble utført på dugnad sommer -24.

Styret anser nå at bygningsmassen er godt oppgradert, vedlikeholdt med god sikkerhet.

Estimert vedlikeholdsbehov i neste 4-årsperiode (2025 – 2028)

-Oppussing av inngangspartiene ifm. fuktutslag og avflassing av murpuss og maling. Vurderes utført på dugnad eller eksterne. Estimert kostnad ved innleide er kr. 80.000, -. Planlegges utført i 2025-27

-Vedlikehold av oppgangene; Inkluderer maling av tak, vegger, trapper og utskiftning av taklampene. Det er kostbart å skifte ut en og en lampe når de slukker. Estimert til kr. 100.000, -. Disse utbedringer vurderes utført i 2027/28.

Informasjon gitt av styreleder 27.03.26:

Det er en innledende planlegging ift. mulig rehabilitering av felles nett for vann og avløp (sameierne 6A, 6B og 6D). Foreløpig ingen krav fra Oslo Kommune. Finansiering må isåfall dekkes med økt lån og og således en økning i felleskostnader og fellesgjeld.

I følge styreleder er det for tidlig å oppgi totalbeløpet og sameiets andel av dette.

Det avholdes generalforsamling 27. april. Det tas forbehold om at det kan bli behandlet

saker som per dags dato ikke er kjent for selger/megler. Slik vedttak kan ha betydning for eiendommen herunder økonomiske forhold, felleskostnader eller fellesgjeld.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Regnskap/budsjett

Regnskapet pr. 31.12. 2024 viser inntekter på kr. 768.804, -. Med kostnader på kr. 488.052, - gir dette et driftsoverskudd på kr. 280.752, -. Fratrasket finanskostnader med kr. 172.323, -, fremkommer det et årsoverskudd på kr. 108.429, -. Det er først og fremst kommunale avgifter og forsikring som øker betydelig - år for år. Avdrag på lån utgjør kr. 65.729, -. Overskuddet bidrar til å redusere negativ egenkapital (ref. også langsiktig gjeld). Sum negativ egenkapital kr 2.388.107, -. Total langsiktig gjeld er kr. 2.668.263, -. Innestående på driftskonto (likviditet) ved årsskiftet; kr. 270.145, -.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Enhver er ansvarlig for at egne dører og vinduer brukes og sikres forsvarlig. Enhver er ansvarlig for tilsyn med vedlikeholdsbehov og rengjøring av egne vinduer, dører og terrasser. Har leiligheten egen terrasse, plikter beboer å fjerne snø og is fra denne, samt sørge for at sluk er åpent og avløp fungerer.

Dugnad

Styret anbefaler alle å stille opp ved dugnadene.

Dette er også en god anledning til å bli litt kjent med andre beboere, noe som skaper trygghet og bidrar til å sikre god standard på bygget og tilhørende utearealer.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 217, bruksnummer 512, seksjonsnummer 8 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/512/8:

25.04.1991 - Dokumentnr: 20772 - Best. om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:512

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1991 - Dokumentnr: 20772 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:513

Bestemmelse om adkomstrett for reoperasjoner og vedlikehold av bygning.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:512

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1996 - Dokumentnr: 66656 - Målebrev

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:512

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2005 - Dokumentnr: 80953 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 45/818

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 3,6,7,9,10,12

25.04.1991 - Dokumentnr: 20772 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:83 Snr:1 - 13

Bestemmelse om adkomstrett for reoperasjoner og vedlikehold av bygning.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Bygningsråd.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:512

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ekspedisjonsdokument på eiendommen fra 1898.

Et ekspedisjonsdokument er et historisk dokument fra eldre byggesaker (særlig slutten av 1800-tallet til tidlig/midten av 1900-tallet) som bekrefter at en byggesak er ekspedert/behandlet i kommunen. Eksempelvis kan et ekspedisjonsdokument være en bekreftelse på at en byggemelding er mottatt, eller at det er gitt tillatelse til bruk. Det gjøres oppmerksom på at ekspedisjonsdokumentet ikke er en ferdigattest, men et arkivdokument som i eldre byggesaker kan være eneste tilgjengelige dokumentasjon på at byggesaken ble ekspedert i kommunen.

Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering av piper fra 2018.

Det foreligger også ferdigattest for rehabilitering av baderom og inngrep i bærevegg fra 2021.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

-Veggen mellom kjøkken og stuen er fjernet

- Dagens soverom er betegnet som "værelse"
- Dagens stue er betegnet som "værelse"

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø i henhold til kommuneplanen.

Dalsbergstien 6 A - bruksendring fra næringslokale til pub med servering
Saksnummer: 202508756

Dalsbergstien 4 A - mulig ulovlig fasadeendring, installering av varmepumpe -
Massasjestudio
Saksnummer: 202505270

Dalsbergstien 4 A - mulig ulovlige benker, platting og skilt - StBar
Saksnummer: 202505271

Hallings gate 1 A - bruksendring av butikk til servering, seksjon 2
Saksnummer: 202507099

Dalsbergstien 2 - oppføring av balkonger
Saksnummer: 202510312

Hallings gate 1 B - bruksendring av deler av næringslokale til hudpleiesalong
Saksnummer: 202510715

Adgang til utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Ikke relevant.

Driveplikt

Ikke relevant.

Konsesjon

Ikke relevant.

Odelsrett

Ikke relevant.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det

gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.
Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistås av

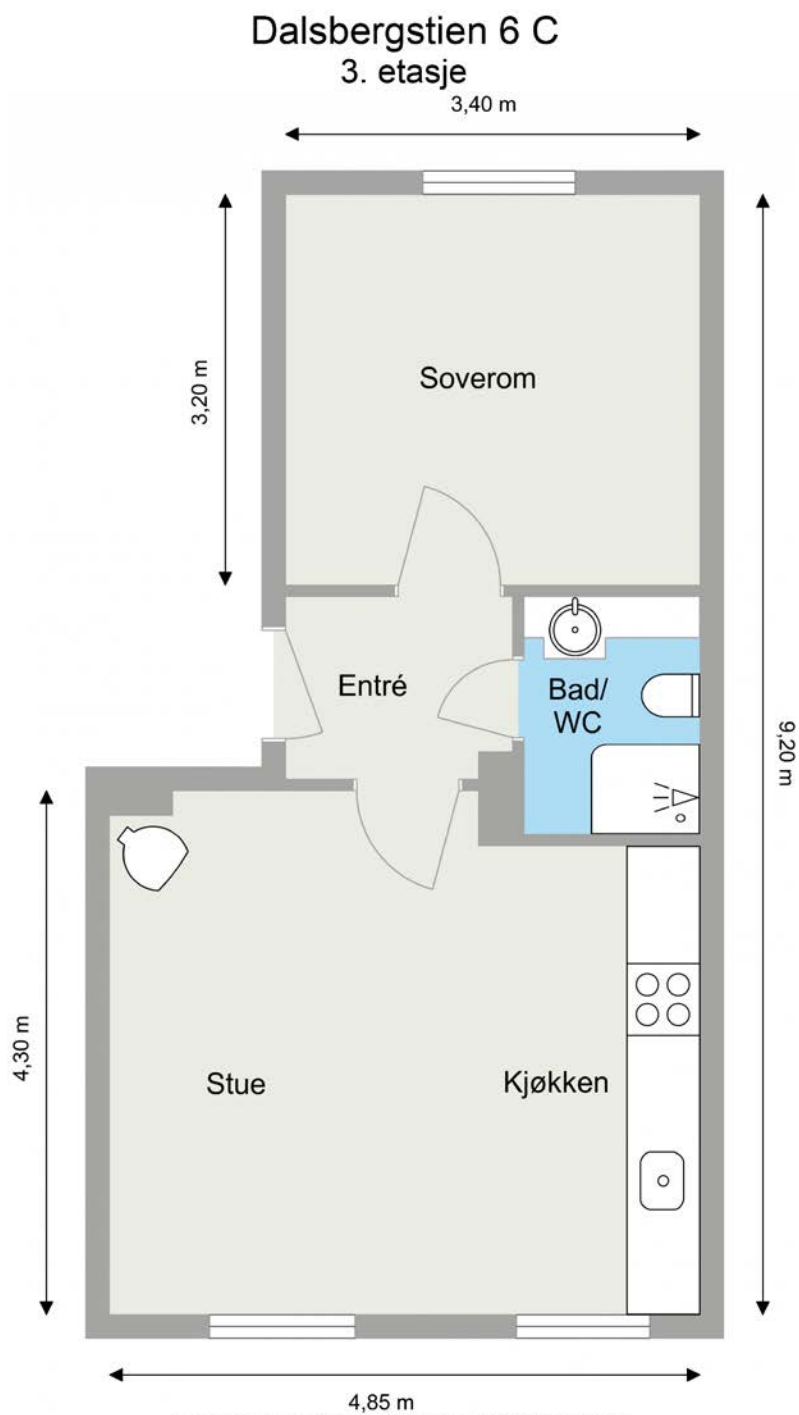
Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

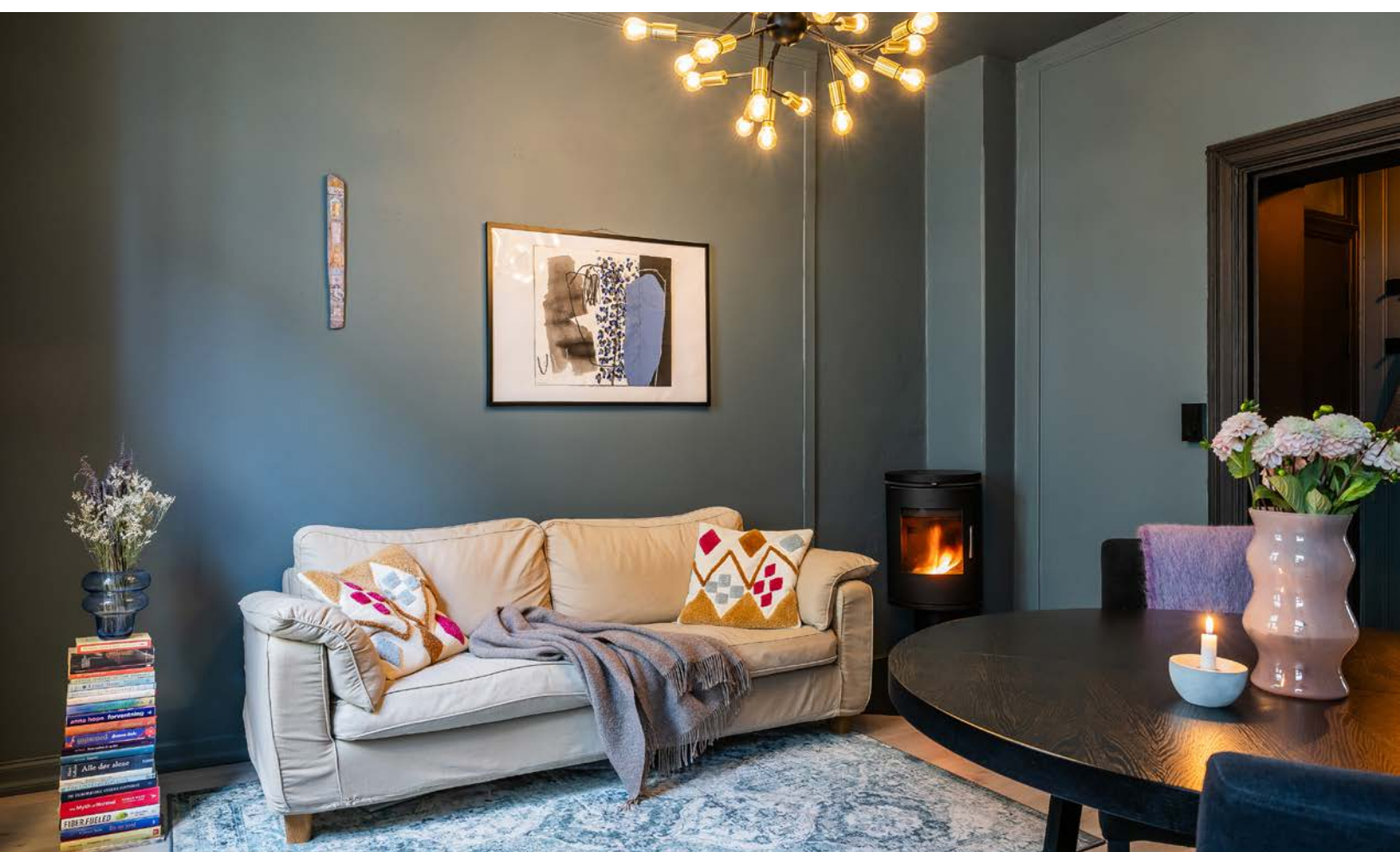
Salgsoppgavedato

30.03.2026

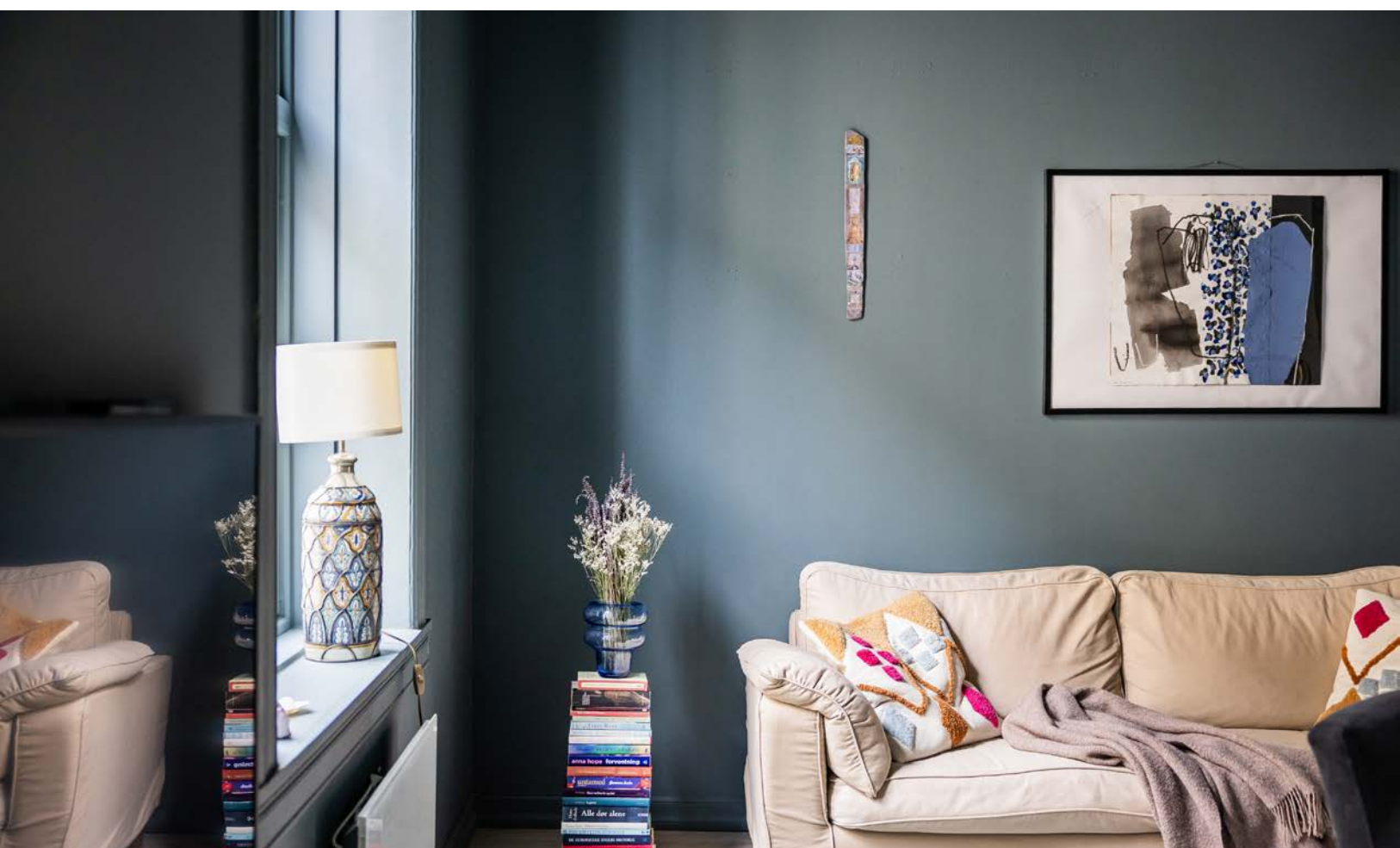


Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



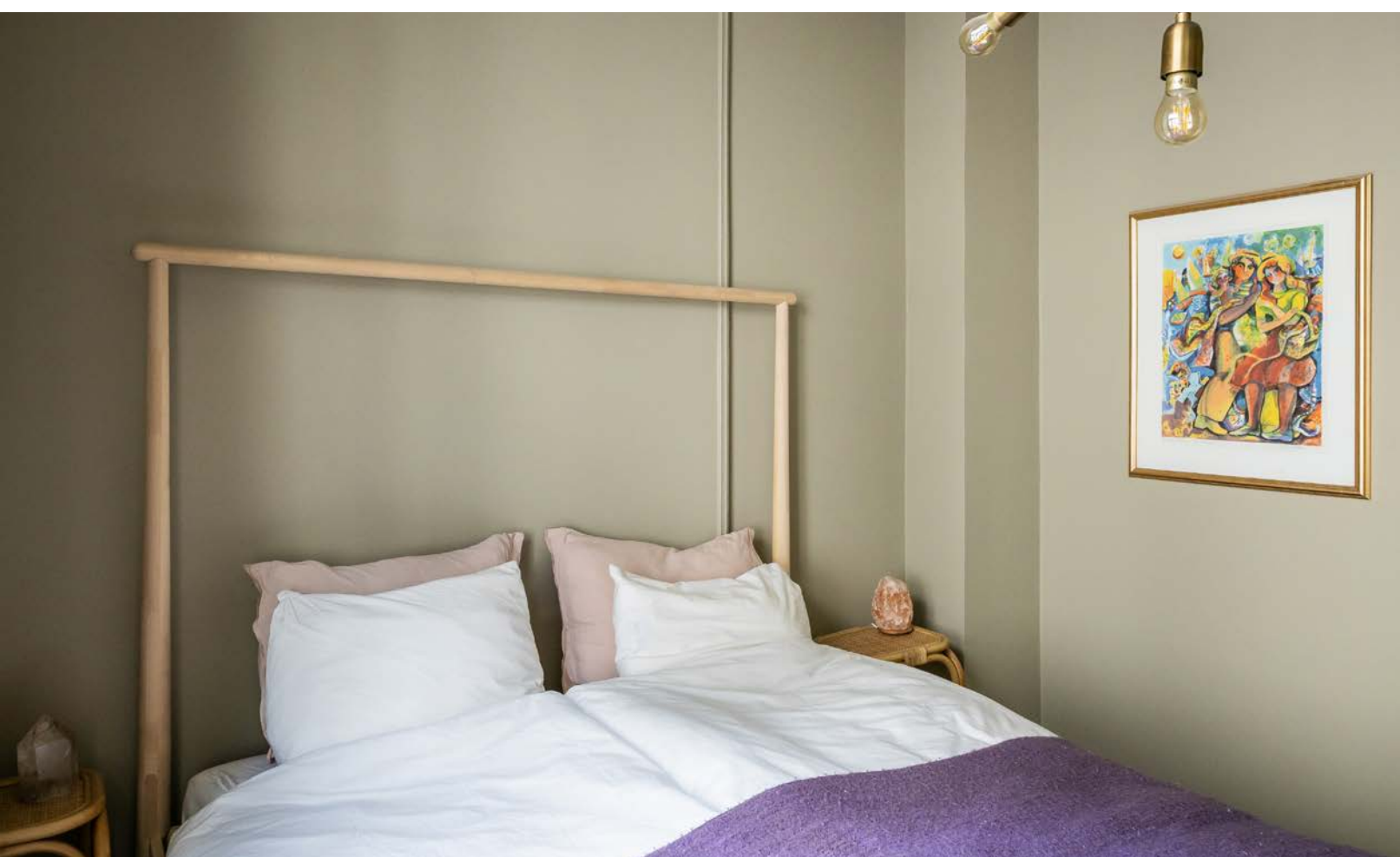














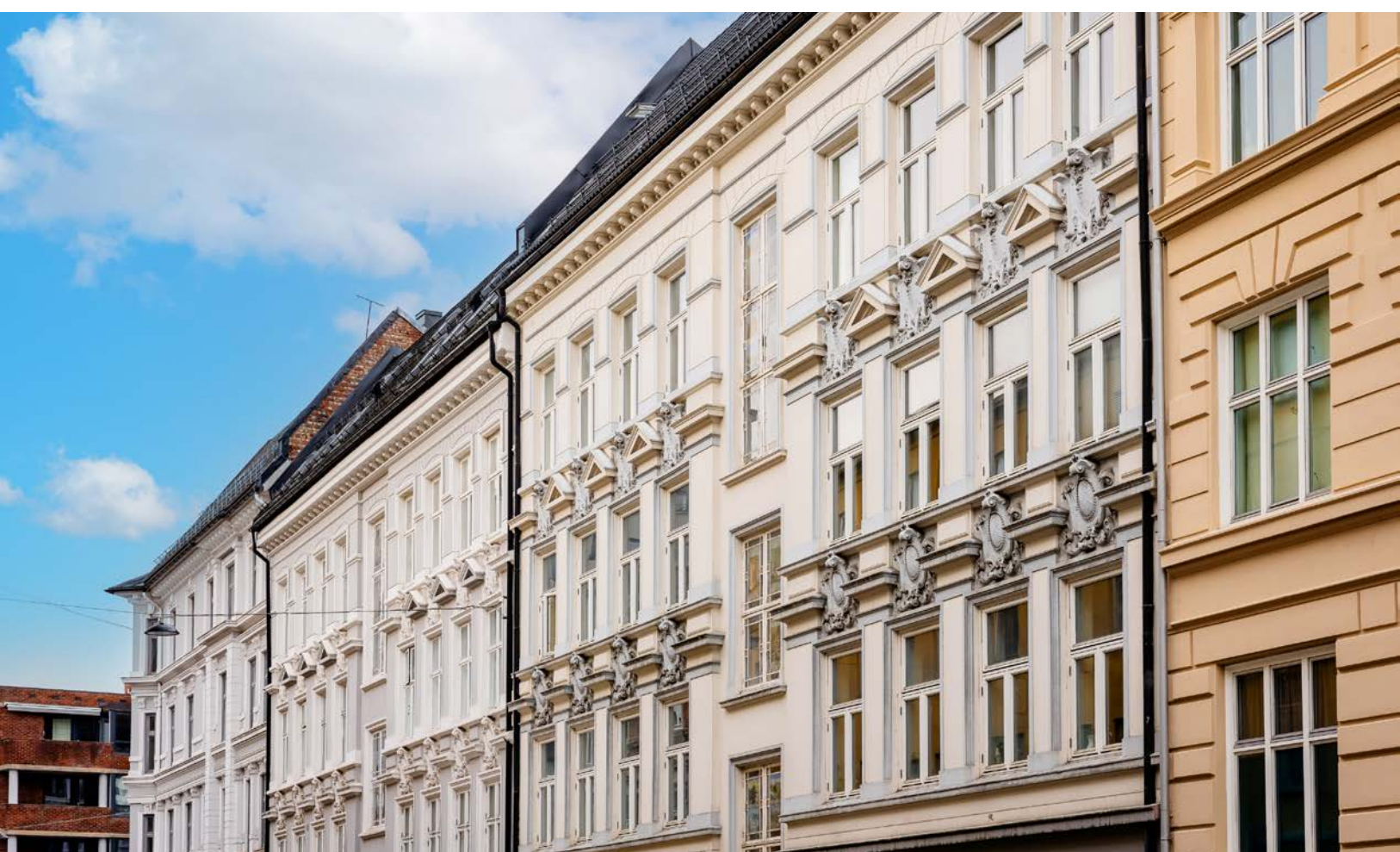












Vedlegg

Tilstandsrapport



Eierseksjon



Dalsbergstien 6 C, 0170 OSLO



OSLO kommune



gnr. 217, bnr. 512, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 11256-2234

Eiendomsverdi ref nr: QS7379

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.

Rapportansvarlig



Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1898. Oppussing og vedlikehold er utført. Nye overflater og nytt kjøkken de senere år. Nytt bad i 2019.

Eierseksjon - Byggeår: 1898

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Murte vegger. Pusset og malte fasader.
Saltak tekket med takplater/takpapp.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen. Nye i 2004.
Malt entrédør. Malt på innsiden i ettertid. Brann- og lydklassifisert.
Kjellerbod uten målverdig areal grunnet lav takhøyde (rett under 1,9 m). Gulvareal på ca. 5 m²
Vedlikeholdsplan for bygården er ikke fremvist.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulv. Malte flater, malt panel og fliser på vegger.
Malte himlinger.
Stukkatur og rosett i soverom.
Etasjeskillere som trebjelkelag.
Peisovn i stue. Pusset og malt pipe.
Malte fyllingsdører.
Malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:
Badet er renoverert i 2019 iflg. tidligere prospekt. Byggeforskrifter fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen av badet.
Ingen dokumentasjon over utførelsen er fremlagt, men tidligere prospekt sier (fra tidligere eiers egenerklæring): "Arbeid utført vår/sommer 2019. Utført av Dansk Byggmester Jørgensen, org nr. 995 075 415. Byggemeldt søknad på endring av eksisterende bæring. Arbeidet er utført og kontrollert av Sivilingeniør Martin Stensaker AS, org nr. 982 339 022."
Fliser på vegger. Malt himling.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.
Nivåforskjell på ca. 2 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Plastsluk. Synlig mansjett/membran under klemring.
Veggghengt toalett. Benk med underskap og integrert servant.
Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk med elektrisk vifte.
Hull er boret bak dusjonen, fra kjøkkenet. Fuktmåling er utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplate, planlimt oppvaskkum, glassplate over benk.
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kombiskap (kjøl/frys) og 45 cm oppvaskmaskin.
Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med samlestokker og stoppekraner i skap på badet.
Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.
Avløpsrør av ukjent alder og type.
Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler (noe begrenset kapasitet).
Varmtvannsbereider på 100 l. plassert over himlingen på badet.
Oppvarming med ved og elektrisitet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn/lastbærende flåte.
Murt grunnmur.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Seriekoblede brannvarslere. Brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

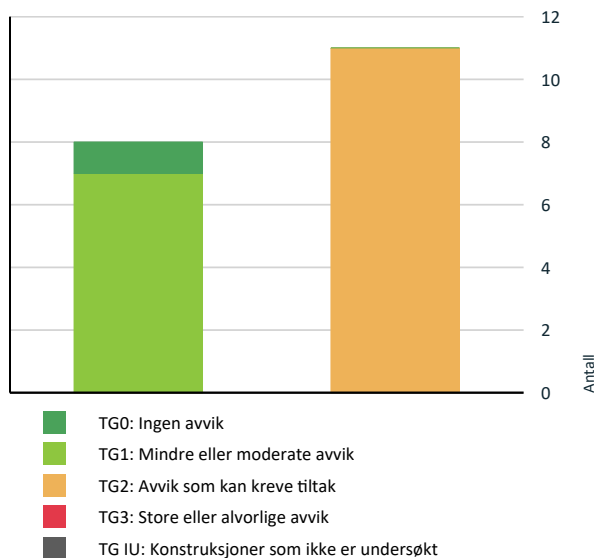
[Gå til side](#)

Eierseksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Eierseksjon

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det i stue registrert helningsavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 m. I soverom ble det registrert helningsavvik på ca. 10 mm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkken mangler ventilering til friluft.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Ved eventuelle lekkasjer kan himlingen på badet bli skadet.



Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Silikonfuger er misfarget.



Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Etter bruk av dusjen blir noe vann liggende i dusjonen.

Stedvis tilnærmet flatt gulv.



Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sluk-koppen til hovedsluket lar seg vanskelig fjerne pga. oven-liggende rør.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredningene er malt i ettertid. Noe bruksslitasje på enkelte fronter.

! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft. Svak effekt av ventilatoren.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON

Byggeår

1898

Kommentar

Iflg. EDR

Anvendelse**Standard****Vedlikehold**

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer. Nye i 2004.

Normal bruksslitasje.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt entrédør. Malt på innsiden i ettertid. Brann- og lydklassifisert.

Normal bruksslitasje. Ujevn overgang mellom opprinnelig og nyere overflater.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedlikeholdsplan for bygården er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat og fliser på gulv. Malte flater, malt panel og fliser på vegger. Malte himlinger. Stukkatur og rosett i soverom.

Normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det i stue registrert helningsavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 m. I soverom ble det registrert helningsavvik på ca. 10 mm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stue. Pusset og malt pipe.

Peisovn i normal stand. Pipen tilhører sameiets vedlikeholdsansvar, og er ikke innsisert.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører.
Malte glatte dører.

Normal bruksslitasje.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet er renoveret i 2019 iflg. tidligere prospekt. Byggeforskrifter fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen er fremlagt, men tidligere prospekt sier (fra tidligere eiers egenerklæring): "Arbeid utført vår/sommer 2019. Utført av Dansk Byggmester Jørgensen, org nr. 995 075 415. Byggemeldt søknad på endring av eksisterende bæring. Arbeidet er utført og kontrollert av Sivilingeniør Martin Stensaker AS, org nr. 982 339 022."

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Silikonfuger er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silikonfuger bør byttes.

3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 2 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Etter bruk av dusjen blir noe vann liggende i dusjonen.
Stedvis tilnærmet flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tett oppkant på minimum 15 mm ved dør bør etableres.
Utbedring av fallforhold anbefales.

3. ETASJE > BAD/WC

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Synlig mansjett/membran under klemring.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk-koppen til hovedsluket lar seg vanskelig fjerne pga. oven-liggende rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkel adkomst til sluk-koppen for vedlikehold og renhold bør etableres.



Hovedsluk

3. ETASJE > BAD/WC

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggengt toalett. Benk med underskap og integrert servant. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/WC

🕒 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk med elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull er boret bak dusjsonen, fra kjøkkenet. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning mot stue.

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplate, planlimt oppvaskkum, glassplate over benk.

Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kombiskap (kjøl/frys) og 45 cm oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningene er malt i ettertid. Noe bruksslitasje på enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningene fungerer med dette avviket.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.

Svak effekt av ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iflg. dagens regler bør kjøkken ventileres med mekanisk avtrekk ut til friluft. Enten via ventilator med utkast til friluft, eller med mekanisk boligventilasjon fra kjøkkenet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system med samlestokker og stoppekraner i skap på badet. Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler (noe begrenset kapasitet).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken mangler ventiler til friluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontinuerlig ventilasjon av kjøkken til friluft bør etableres. F. eks. via ventilasjonskanal. Eventuelt bør utkast fra kjøkkenventilator ledes til friluft.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 100 l. plassert over himlingen på badet.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

Ved eventuelle lekkasjer kan himlingen på badet bli skadet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-anlegg fra før siste eierskifte.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Gjelder arbeider utført etter siste eierskifte.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring datert 13.11.2024 foreligger. Erklæringen gjelder: "Feilsøke på lys på bad" og "Bytte dimmer på soverom".

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Elanlegg med ukjent alder. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over deler av anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Seriekoblede brannvarslere. Brannslukningsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

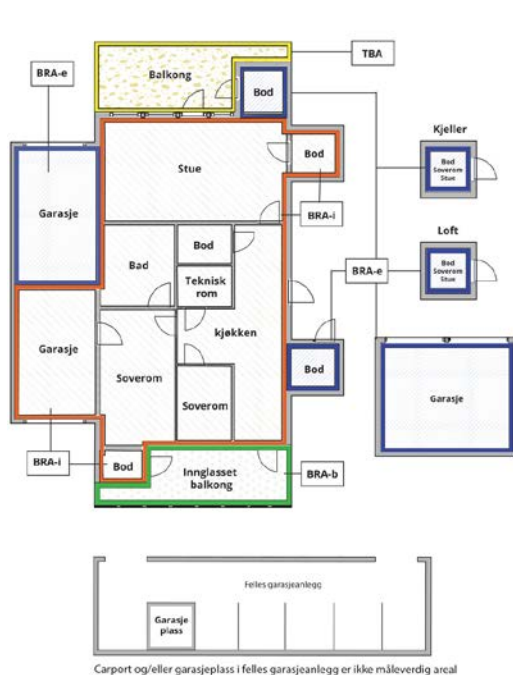
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	37			37	
Kjeller					
SUM	37				
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad/wc, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,97 m

Kjellerbod uten måleverdig areal grunnet lav takhøyde (rett under 1,9 m). Gulvareal på ca. 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eierseksjon	37	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Geir Csisar	Takstingeniør
	Maria Amaryllis Bing Klaveness	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	512		8	330.7 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Dalsbergstien 6 C

Hjemmelshaver

Maria Amaryllis Bing Klaveness

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Boligselskap

Boligsameiet
Dalsbergstien 6 B

Eierandel

45 / 818

Forretningsfører

Oslo og Omegn
Boligforvaltning AS, tlf
22122350

Organisasjonsnr

889835362

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms eierseksjon beliggende på St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Adkomstvei

Adkomst via naboeiendom.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 330,7 m²

Bebyggelsen

Veletablert område med eldre bebyggelse.

Denne boligen ligger i 3. etasje i en bygård over 4 etasjer pluss kjeller og loft.

Standard

Boligen er oppført i 1898. Oppussing og vedlikehold er utført.

Nye overflater og nytt kjøkken de senere år. Nytt bad i 2019.

Laminat og fliser på gulv. Malte flater, malt panel og fliser på vegger. Ekstra takhøyde i stue. Peisovn.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Eier av boligen må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	26.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Maria Amaryllis Bing Klaveness

Boligen

Dalsbergstien 6C

0170 Oslo

0301-217/512/0/8

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

silikonfuger i dusj har misfarging.
(2019: Tidligere eier oppusset også våtrom etter gjeldende forskrifter).
(i henhold til tidligere eier/ salgsoppgave)
S

Sikkerhetsventil vil byttes og ekspansjonskar til varmtvannsbereder vil bli installert av fagfolk før overtakelse.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Dansk byggmester Jørgensen, org nr. 995 075 415.

Beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere prospekt/eier: Oppusset bad, ny membran, nye gulver og vegger, nytt opplegg fra rørlegger, nytt opplegg fra elektriker. Nytt sluk, hvor det er samsvar mellom klemring og membran. Badet er flislagt. Arbeid utført vår/sommer 2019 av fagfolk. Utført av Dansk byggmester Jørgensen, org nr: 995 075 415." "byggemeldt søknad på endring av eksisterende bæring. Arbeidet er utført og kontrollert av sivilingeniør Martin Stensaker AS, org nr. 982 339 022." Arbeidet på el- anlegget: "oppgradert noe på det elektriske opplegg til leiligheten. Utført av Kåre Hagen og Co AS, org. nr. 950 768 584. Anlegget kontrollert av Kåre Hagen og CO AS, org. nr. 950 768 584

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

2019: nytt sluk, hvor det er samsvar mellom klemring og membran.
(i henhold til tidligere eier/ salgsoppgave)

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Sameiet året 2019; Reparasjon / oppgradering av begge takterrasser (etter vannlekkasje). Ny membran, støp, fliser og bekledning på veggene. Reparasjon av takrenner og nedløp. Installert Aquastop og termostattyrtte varmeovner i boder i oppgangene. Installert avfuktere i begge kjellere. Tydelig oppmerking av hoved stoppekraner i begge kjellere.

Året 2023: Rehabilitering av det ytre taket (inkl. pipehatter og stige/plattform for feier) samt fasadene. Styret anser nå at bygningsmassen er godt oppgradert, vedlikeholdt og sikker (ref. eks. ift brannvarsling).

I regi av sameiet



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Jeg vet ikke. Ta kontakt med sameiet for evt info.

Beskrivelse av arbeidet: se punkt 4.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Utskiftning av vinduer i en seksjon - grunnet råteskader (eneste seksjon hvor vinduene ikke ble skiftet ut i 2007) (i regi av sameiet).

Elektroteam strammet til vindushåndtakene november 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Elektroteam

Beskrivelse av arbeidet: se punkt 5.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Oppussing av inngangspartiene basert på fuktutslag og avflassing av maling. Estimert kostnad er 80.000, - planlegges utført i 2026. I regi av sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Se punkt 1.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Se punkt 4.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Jeg vet ikke. Ta kontakt med sameiet for evt info.

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Jeg vet ikke. Ta kontakt med sameiet for evt info.

Beskrivelse av arbeidet: i 2019 skal det ha blitt oppgradert noe på det elektriske opplegg til leiligheten. Utført vår/ sommer 2019 (i henhold til tidligere eier). Gjennomgang av Elektroteam som fikset lys på badet og ny konfyrvakt november 2024.



Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Estimert vedlikeholdsbehov i neste 4-årsperiode (2025 – 2028)

- Oppussing av inngangspartiene ifm. fuktutslag og avflassing av murpuss og maling.

Vurderes utført på dugnad eller eksterne. Estimert kostnad ved innleide er kr. 80.000, -. Planlegges utført i 2025-27

- Vedlikehold av oppgangene; Inkluderer maling av tak, vegger, trapper og utskiftning av taklampene. Estimert til kr. 100.000, -. Disse utbedringer vurderes utført i 2027/28.

Styrets arbeid. Styret fortsetter arbeid innen brannsikkerhet og generelt vedlikehold av bygningen.

Styret har god dialog med styrelederne i Dalsbergstien 6A og 6D.

Det fokuseres alltid på likviditet (betalingsevne) og langsiktighet innen økonomi.

- I regi av sameiet. Fikk info i 2025 gjennom mail av sameiet.



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Belysning under overskap på kjøkken fungerer ikke per i dag. Påvirker ikke resten av kjøkken.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

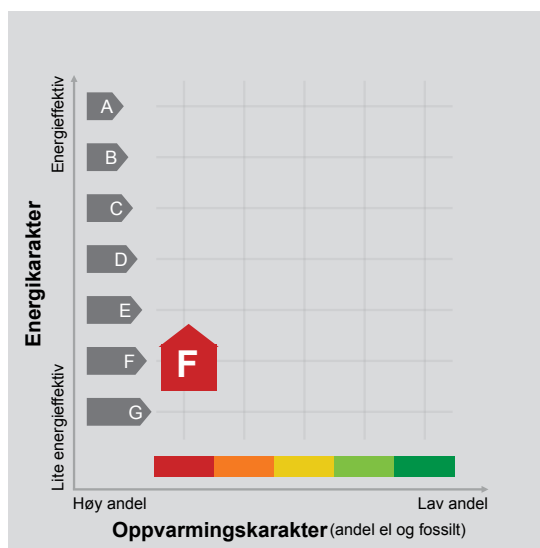
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Dalsbergstien 6C
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	512
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80529481
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-48809
Dato	10.11.2024



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

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

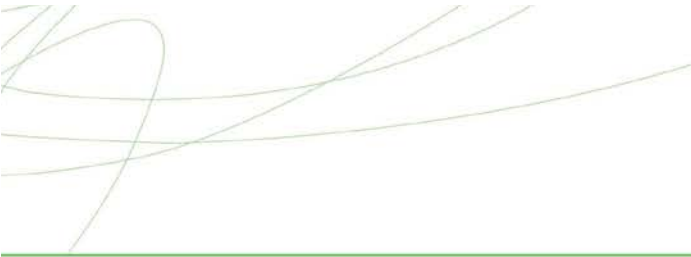
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

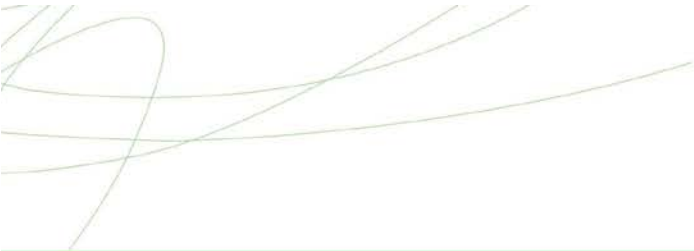
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Tiltak utendørs
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Patricia Josipovic

Dato utkjørt: 26.03.26 Side 1 av 2



Boligsameiet Dalsbergstien 6 B	Vår ref.: 713/8	Fødselsdato eier: 01.11.2000
DALSBERGSTIEN 6 B	Type: Eierseksjonssameie	
0170 OSLO	Eiere: Maria A. Bing Klaveness	
Organisasjonsnr: 889 835 362	Seksjonsnr: 8	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 070

Felleskostnader: Renter og avdrag	1 232
Felleskostnader ihht arealbasert brøk	2 838

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	153 484	Gjeld siste årsoppg.	154 271
Klient ajourf. lån:	2 576 917,58	Klient gj. s. årsoppg.	2 590 133

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367715689, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 211

Saldo per 26.03.2026: 2 576 918

Andel av saldo: 153 484

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hans Martin Fladby

Adresse: Dalsbergstien 6 B

Postnr/-sted: 0170 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 26.03.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	17 955	Gjeld:	154 271	Andre inntekter:	1 234
		Utgifter:	11 007		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 8		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 217/512 - seksjon:8

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89572121
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BRA	38
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Patricia Josipovic

Dato utkjørt: 26.03.26 Side 2 av 2



Boligsameiet Dalsbergstien 6 B	Vår ref.:	713/8	Fødselsdato eier:	01.11.2000
DALSBERGSTIEN 6 B	Type:	Eierseksjonssameie		
0170 OSLO	Eiere:	Maria A. Bing Klaveness		
Organisasjonsnr: 889 835 362				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

OM EIENDOMMEN

Sameiet består av 15 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 217, bruksnr. 512, i Oslo kommune.

FORSIKRING

Sameiets bygning er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Dette er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

NØKLER, SKILT

Nøkler til stålport (ref. DBS 6A), inngangsdør, kjeller og avfallsskapene bestilles hos styreleder.

UTLEIE

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

HUSDYRHOLD

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

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding om tidligere års vedlikehold.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Boligsameiet Dalsbergstien 6 B har avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper AS.

TV OG BREDBÅND

Boligsameiet Dalsbergstien 6 B har avtale med GlobalConnect AS for leveranse av fibernett.

Annen informasjon:

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET DALSBERGSTIEN 6 B og C

Datert mai 2019

Generelt om husordensreglene

1. Husreglene skal bidra til sikkerhet og trivsel for alle beboere i Sameiet.
2. Reglene gjelder for alle som oppholder seg i - eller på Sameiets eiendom, fellesarealer eller i en enhet som inngår i Sameiet. Den som disponerer en enhet i Sameiet, enten som eier, utleier, leietaker eller annet, er ansvarlig for at egne leietakere, gjester, besøkende og andre som de har invitert, overholder husreglene til enhver tid.
3. Manglende overholdelse av husordensreglene kan medføre pålegg, krav om erstatning eller andre sanksjoner. Brudd på husordensreglene er et brudd på Sameiets vedtekter.

Bruk av fellesarealer

4. All bruk av fellesarealer skal være uten sjenanse eller ulempe for andre personer i Sameiet eller naboeiendommer.
5. Inntak av alkohol er ikke tillatt i fellesarealene.
6. Sameiet støtter et grønt miljø og tillater ikke distribusjon av reklame og aviser i bygningens fellesarealer. Beboere som ønsker å motta slike ting, må bestille levering til deres respektive dører eller postkasse.
7. Sameiets fellesarealer skal kun benyttes til adkomst til den enkelte enhet, kjellerbod og eller installasjoner, herunder miljøhus og sykkelstativ. All annen bruk av fellesarealer skal være i henhold til styrets instruksjoner som gis i tråd med disse husordensreglene og Sameiets vedtekter eller andre regler.
8. Enhver forurensning, utplassering, oppbevaring av gjenstander, søppel eller annet i fellesarealer, herunder gårdsplassen foran bygget, i trappeoppgang, kjeller eller andre fellesrom og -arealer er forbudt. Unntatt fra dette er plassering av sykkel i sykkelstativ. Dersom sykkel ikke anvendes regelmessig må den fjernes fra sykkelstativ. Merk: Dersom gjenstander, sykler, søppel eller annet er plassert i strid med husordensreglene, kan styret vedta at disse fjernes og kastes på eiers regning. Kortvarig plassering for avhenting må merkes tydelig med navn.
9. Ved flytting skal det tas hensyn til andre beboere. Bruk av fellesarealer ved flytting skal være strengt midlertidig og begrenset for å unngå sjenanse eller ulempe for andre.
10. Alt husholdningsavfall skal legges i sameiets miljøhus som er plassert i gården. Innkastene skal alltid være låst. Søl rundt - og hensettelse ved - miljøhusene er ikke tillatt. *Næringsseksjoner benytter egne miljøhus og/eller egen avfallsordning.*
11. Banking og lufting av tepper eller lignende kan kun foregå på gårdsplass, ikke ut av vinduer.
12. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å gjøre endringer på Sameiets eiendom, bygningsfasade, tak eller fellesarealer. Herunder gjelder dette å male vinduer eller vegger, anbringe plakater, oppslag, antenner eller andre innretninger og lignende. Forbudet gjelder også ytre vegg, vinduer og dører til egen enhet/seksjon. Unntak: Oppslag som er til andre beboeres opplysning, som nabovarsel, kan henges opp på innsiden av inngangsdør og på sameiets informasjonstavle.

13. Boder i kjellerområdet skal kun benyttes til lagring av vanlig innbo, sportsutstyr, verktøy mv. Boder kan ikke benyttes til matvarer, farlige stoffer, brannfarlige gjenstander, dyr eller noe som kan være til skade, fare eller sjenanse for personer eller eiendom. Installasjon av vaskemaskin eller tørketrommel er ikke godkjent.

Sikkerhet

14. Systemnøkler bestilles ved epost til styret. Seksjoner som ikke har systemnøkkel til egen dør, bestiller selv nøkkel hos låsesmed. Kostnad til nøkler påligger den enkelte.

15. Port og felles inngangsdører skal alltid holdes lukket og låst. Sjekk at port / dør lukkes helt etter bruk. Port / dør kan ikke stå åpen – eks. fordi gjester forventes. Bruk porttelefonen. Unntak: Under tilsyn kan port / dør holdes åpen ved transport av ting eller under flytting. Dette gjelder også ved visning før salg.

16. Beboere må ikke slippe uvedkommende inn i uteområde eller bygning. Hvis du er i tvil, stopp vedkommende og be dem selv bruke autorisert metode for tilgang (nøkkel eller porttelefon). Å følge andre inn («tailgating») er den vanligste metoden som kriminelle bruker til å komme inn i en bygning. Det er ikke uhøflig å be noen du ikke kjenner om å låse seg inn selv.

17. Vinduer i trappeoppgangene skal som hovedregel holdes lukket. Åpne vinduer kan være farlige dersom de slår i vind eller ved gjennomtrekk.

Bruk av egen enhet

18. Støy og adferd

- Det skal være ro i seksjonene og fellesarealer mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 på hverdager og kl. 23.00 og 09.00 på helg- og helligdager.
- Fest og andre aktiviteter med høy musikk og/eller høyere lydnivå enn det som er vanlig i hverdagen, skal det varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven eller langvarig festing eller annen støyende bruk av egen seksjon anses som mislighold av husordensreglene.
- Nabovarsel fritar ikke for plikten til å holde ro i tidsrommene 22-07 og 23-09.
- Musikk, TV, alarmklokker eller andre lydenheter må aldri brukes til forstyrrelse av andre beboere.

19. Vinduer, dører og balkong

- Enhver er ansvarlig for at egne dører og vinduer brukes og sikres forsvarlig.
- Enhver er ansvarlig for tilsyn med vedlikeholdsbehov og rengjøring av egne vinduer, dører og terrasser.
- Har leiligheten egen terrasse, plikter beboer å fjerne snø og is fra denne, samt sørge for at sluk er åpent og avløp fungerer. Hvis dette ikke utføres, kan beboer bli ansvarlig for eventuell skade. Styret kan ved manglende etterlevelse besørge utføring for seksjonseiers regning og risiko.

Rapportering; Ved avvik eller brudd på husordensreglene, rapporteres dette til styret.

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET DALSBERGSTIEN 6 B
Vedtatt på årsmøte
Den 25.08.2008. Endret den 17.06.2021 i medhold av
i medhold lov om eierseksjon 16. juni 2017.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Dalsbergstien 6 B, og har gårdsnummer 217 og bruksnummer 512 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.11.2005.

Sameiet består av 15 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 2. november 2007 og vedtak på årsmøte 25. august 2008.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

2.3 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

2.4 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Seksjonseier kan ikke foreta korttidsutleie av sin seksjon i mer enn 60 døgn per år. Begrensningen gjelder ved utleie for inntil 30 døgn sammenhengende.

2.5 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

2. 5. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

2. 5. 2 Husdyrhold

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

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonens bruksareal.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter størrelsen på sin seksjons bruksareal.

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på seksjonens bruksareal, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med de seksjonseiere det gjelder uttrykkelig sier seg enig.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

5 MISLIGHOLD

5.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

6. ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

6.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.4 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

6.5 Protokoll fra årsmøtet

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

6.6 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

6.7 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) behandle budsjett
- d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

6.8 Ledelse av årsmøtet

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen , behøver ikke å være seksjonseier.

6.9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

6.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

6.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7. STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer.⁴ Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styret velger selv sin leder.

Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

7.3 Styremøter

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skader som er seksjonseiers ansvar, men allikevel kan dekkes av sameiets forsikring, plikter seksjonseieren å dekke egenandelen til forsikringsselskapet og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 4 om legalpant anvendes.

10 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

11 REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

12 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

13 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

BOLIGSAMEIE DALBERGSTIEN 6 B/C

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025

Årsmøte i Boligsameie Dalsbergstien 6 B/C avholdes

Tirsdag 10. juni 2025, kl. 18.00

Sted: Dalsbergstien 6B, 2. etasje (hos Styreleder Hans Martin Fladby)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A. Valg av møteleder
- B. Opptak av navnefortegnelse
- C. Valg av referent og minst én seksjonseier til å underskrive protokollen
- D. Godkjenning av innkallingen og den oppsatte dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP 2024 OG BUDSJETT 2025 (Sameiet er ikke revisjonspliktig)

- A. Årsregnskapet for 2024
- B. Overføring av årets overskudd
- C. Orientering om budsjett for 2025

4. GODTGJØRELSE

- A. Styret kr 20 000,-

5. FORSLAG

- A. Ingen forslag er mottatt pr. 8. mai.

6. ORIENTERING FRA STYRET

- A. Vedlikehold

7. VEDTEKTER

- A. Ingen spesielle forhold

8. VALG AV TILLITSVALGTE

- A. Styreleder er på valg (for 2 år)
- B. 2 styremedlemmer er på valg (for 2 år)
- C. Valg av varamedlem (for ett år)

9. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Oslo, 10. juni 2025

I styret for Boligsameie Dalsbergstien 6 B/C

Styreleder
Hans Martin Fladby

Styremedlem
Jan Henrik Ottem

Styremedlem
Simen Ingebrigtsen

BOLIGSAMEIET DALSBERGSTIEN 6B

Org. nr. 889 835 362

Styrets årsberetning 2024

1. Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	Hans Martin Fladby
Styremedlem:	Jan Henrik Ottem
Styremedlem:	Simen Ingebrigtsen
Varamedlem:	Eirik A. Aspesletten

2. Forretningsførsel

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF).

3. Bygninger og tomtearealer

Sameiet består av 15 eierseksjoner. Sameiets har gårdsnr. 217, bruksnr. 512, i Oslo kommune.

4. Forsikringer

Sameiets bygning er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Dette er en fullverdi-forsikring, dvs. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk. Egenandel ved skade er på kr. 12.000, -. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

5. Eiendeler og gjeld /oppgaveplikt til ligningskontoret

Sameierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets gjeld, eiendeler og ligningsverdi. Oppgaven sjekkes mot selvangivelsen for 2024.

6. Regnskapet for 2024

Regnskapet pr. 31.12. 2024 viser inntekter på kr. 768.804, -. Med kostnader på kr. 488.052, - gir dette et driftsoverskudd på kr. 280.752, -. Fratrullet finanskostnader med kr. 172.323, -, fremkommer det et årsoverskudd på kr. 108.429, -. Det er først og fremst kommunale avgifter og forsikring som øker betydelig - år for år. Avdrag på lån utgjør kr. 65.729, -. Overskuddet bidrar til å redusere negativ egenkapital (ref. også langsiktig gjeld). Sum negativ egenkapital kr 2.388.107, -. Total langsiktig gjeld er kr. 2.668.263, -. Innestående på driftskonto (likviditet) ved årsskiftet; kr. 270.145, -.

7. Lønn / forvaltning

Kostnader til forretningsfører (OBF) er kr. 46.918, -.

Styret har tatt ut godtgjørelse iht. budsjettet for 2024 som vedtatt av forrige sameiermøte. Honorar til styreleder er uendret og utgjør kr.10 000, -. Honorar til hver av styremedlemmene utgjør kr. 5 000, -.

8. Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets mening er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften.

9. Arbeidsmiljø / ytre miljø

Boligsameiet Dalberstien 6B har ingen ansatte. Det er ikke registrert personskader i 2024. Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

10. Styremøter

Det ble avholdt i alt 3 styremøter.

11. Dugnad

Ordinær dugnad ble avholdt i mai. Styret anbefaler alle å stille opp ved dugnadene. Dette er også en god anledning til å bli litt kjent med andre beboere, noe som skaper trygghet og bidrar til å sikre god standard på bygget og tilhørende utearealer.

12. Vedlikehold (2017 – 2028)

Sameiet har utført nødvendige reparasjoner og oppgraderinger i løpet av perioden 2017 – 2024:
Året 2017

Installasjon av brannvarslingsanlegg i alle fellesområder, inkl. kjellere. Anlegget er ikke koblet til brannvesen eller alarmselskap. Ny hovedtavle for strøm. Brostein i inngangspartiet med drenering rundt brygget.

Året 2018

Rehabilitering av 2 skorsteiner som dekker alle aktuelle ildsteder. Styre har besluttet at ingen flere skorsteiner skal oppgraderes – uansett tidspunkt. Flere lyskilder i oppganger, kjellere og uteområder. Ny løsning for avfall med skap i gården. Dette er et felles opplegg for DBS 6A, 6B/C og 6D.

Året 2019

Reparasjon / oppgradering av begge takterrasser (etter vannlekkasje). Ny membran, støp, fliser og bekledning på veggene. Reparasjon av takrenner og nedløp. Installert aquastop og termostattyrt varmeovner i boder i oppgangene. Installert avfuktere i begge kjellere. Tydelig oppmerking av hoved-stoppekraner i begge kjellere

Året 2020

Videoinspeksjon og tilstandskontroll av avløp fra kjeller ut til offentlig ledningsnett (bunnledning)

Maling av inngangspartiet innenfor stålporten i samarbeid med Sameiet DBS 6A. Ekstra belysning i inngangene.

Året 2021

Basert på Tilsyn fra Brann- og redningsetaten i Oslo Kommune er følgende utbedringer / oppgraderinger foretatt i samarbeid med Norsk Brannvern AS; Installert slukkeutstyr i fellesarealene. Brannalarmanlegget er utvidet slik at dette er heldekkende (dvs. inn i den enkelte seksjon). Montert nødlys i fellesarealene. Bygningsmessige utbedringer i kjellere og oppganger (brannhemmende materiale). Det er inngått årlig serviceavtale

Året 2022

Utskiftning av vinduer i en seksjon – grunnet råteskader (eneste seksjon hvor vinduene ikke ble skiftet ut i 2007)

Året 2023

Rehabilitering av det ytre taket (inkl. pipehatter og stige/plattform for feier), samt pussing av fasader grunnet vanninnsig.

Året 2024

Inngangsdører – med låsesystemer - er utbedret for å redusere risiko for innbrudd og øke levealder på dørene.

Maling av trappene og branndørene i begge oppganger (til og med 3. etasje) ble utført på dugnad sommer -24.

Styret anser nå at bygningsmassen er godt oppgradert, vedlikeholdt med god sikkerhet.

Estimert vedlikeholdsbehov i neste 4-årsperiode (2025 – 2028)

- Oppussing av inngangspartiene ifm. fuktutslag og avflassing av murpuss og maling.
 - o Vurderes utført på dugnad eller eksterne. Estimert kostnad ved innleide er kr. 80.000, -. Planlegges utført i 2025-27
- Vedlikehold av oppgangene; Inkluderer maling av tak, vegger, trapper og utskiftning av taklampene. Det er kostbart å skifte ut en og en lampe når de slukker.
 - o Estimert til kr. 100.000, -. Disse utbedringer vurderes utført i 2027/28.

13. Styrets arbeid

Styret fortsetter arbeid innen brannsikkerhet og generelt vedlikehold av bygningen.

Styret har god dialog med styrelederne i Dalsbergstien 6A og 6D.

Det fokuseres alltid på likviditet (betalingsevne) og langsiktighet innen økonomi.

HMS – INTERNKONTROLL (Lovverket)

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i sameiet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

Diverse

- Bredbånd (fibernet) leveres av GlobalConnect AS
- Renhold av tapper / innvendig fellesareal utføres av Rene Trapper AS
- Brannvarslingsutstyr: Batteribytte i sensorer i fellesområder og i seksjonene ble utført i 2024. Ansvarlig er Firesafe AS.

Oslo den 10. juni 2025

Styreleder

Styremedlem

Styremedlem

Hans Martin Fladbø

Simen Ingebrigtsen

Jan Henrik Ottem

Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	768 804	571 062	767 336	792 842
Sum		768 804	571 062	767 336	792 842
Sum		768 804	571 062	767 336	792 842
Forretningsførsel og revisjon	2	46 918	43 845	47 400	49 000
Lønn og honorar	3, 4	22 820	22 820	22 820	22 820
Vedlikehold	5	90 286	1 785 246	30 000	40 000
Eksterne tjenester	6	33 837	47 846	41 000	34 000
Kabel-tv og bredbånd		53 820	53 820	55 600	55 500
Forsikring		87 130	84 942	80 000	93 000
Kommunale avgifter		117 933	98 795	114 000	134 000
Brensel og strøm		19 577	20 177	25 000	23 500
Andre driftsutgifter	7	15 731	12 744	8 000	10 000
Sum		488 052	2 170 236	423 820	461 820
Driftsresultat før individuell innbetaling		280 752	-1 599 174	343 516	331 022
Driftsresultat etter individuell innbetaling		280 752	-1 599 174	343 516	331 022
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	12 098	8 731	0	0
Rentekostnad	9	193 588	91 715	186 521	186 630
Andre finansposter	10	-9 167	-8 357	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-172 323	-74 627	-186 521	-186 630
Årsresultat	11	108 429	-1 673 801	156 995	144 392
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-65 729	-974 129	-66 881	-70 585
Opptak lån		0	2 750 000	0	0
Endring i disponible midler	11	42 700	102 070	90 114	73 807

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 112	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	9 595	11 781
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		270 145	236 798
Innestående på særvilkår	13	4	4
Sum omløpsmidler		284 856	248 584
SUM EIENDELER		284 856	248 584

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 496 536	-822 735
Årets resultat	11	108 429	-1 673 801
Sum egenkapital	14	-2 388 107	-2 496 536
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	2 668 263	2 733 992
Sum langsiktig gjeld		2 668 263	2 733 992
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 380	7 687
Påløpne renter		1 043	1 551
Annen kortsiktig gjeld		1 277	1 890
Sum kortsiktig gjeld		4 700	11 127
Sum gjeld		2 672 963	2 745 120
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		284 856	248 584

Oslo 31.12.24

Styret i Boligsameiet Dalsbergstien 6 B

Sted: _____, dato: _____

Hans Martin Fladby
Styreleder

Simen Ingebrigtsen
Styremedlem

Jan Henrik Ottem
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	513 936	494 910	513 934	535 627
3607 Renter og avdrag	253 428	76 152	253 402	257 215
3620 Strømvavgifter	1 440	0	0	0
Sum	768 804	571 062	767 336	792 842

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	38 100	37 536	39 000	40 000
Annen regnskapsførsel	8 818	6 309	8 400	9 000
Sum	46 918	43 845	47 400	49 000

Sameiet er ikke revisjonspliktig.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820	2 820
Sum	22 820	22 820	22 820	22 820

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	47 187	1 779 696	30 000	40 000
6620 Vedlikehold uteområde	7 692	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	2 844	2 275	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	32 563	10 369	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	-7 094	0	0
Sum	90 286	1 785 246	30 000	40 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	33 837	33 396	31 000	34 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	14 450	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	0	10 000	0
Sum	33 837	47 846	41 000	34 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	992	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	544	0	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	2 161	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 583	2 990	0	0
7772 Andre gebyrer	0	1 000	0	0
7790 Andre driftskostnader	10 474	3 611	8 000	10 000
Sum	15 731	12 744	8 000	10 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	11 725	8 731	0	0
8059 Andre renteinntekter	373	0	0	0
Sum	12 098	8 731	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 Lånenr 1636.46.77247	0	45 955	0	0
8145 Lånenr 1636.77.15689	193 588	45 760	186 521	186 630
Sum	193 588	91 715	186 521	186 630

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-9 167	-8 357	0	0
Sum	-9 167	-8 357	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	237 456	135 386
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	108 429	-1 673 801
Opptak av langsiktig lån	0	2 750 000
Avdrag langsiktig lån	-65 729	-974 129
B. Årets endring i disponible midler	42 700	102 070
C. Disponible midler 31.12	280 156	237 456

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	3 610	7 296
1749 Forskuddsbetalte kostnader	5 985	4 485
Sum	9 595	11 781

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr 4 bundet skattetrekksmidler. Saldoen er for lav til å bli søkt frigitt fra Skatteetaten. Sameiet skylder ikke skatt.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 15 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering av tak og refin. lån 1636.46.77247. 16367715689
Lånenummer:	16367715689
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.09.2043
Opprinnelig lånebeløp:	2 750 000
Lånesaldo 01.01:	2 733 992
Avdrag i perioden:	65 729
Lånesaldo 31.12:	2 668 263
Saldo 5 år frem i tid:	2 259 030

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367715689	3	234 205	702 615
	1	225 840	225 840
	2	213 294	426 588
	1	209 112	209 112
	1	163 107	163 107
	3	158 925	476 775
	1	150 560	150 560
	1	142 196	142 196
	1	96 191	96 191
	1	75 280	75 280

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Dalsbergstien 6 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Dalsbergstien 6 B

Styreleder	Hans Martin Fladby (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Jan Henrik Ottem (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Simen Ingebrigtsen (sign.)	09.04.2025

713 BOLIGSAMEIET DALSBERGSTIEN 6 B

Org. nr. 889 835 362

Protokoll fra ordinært sameiermøte i Boligsameiet Dalsbergstien 6 B

10.06.2025

Møte dato Mandag 10. juni 2025

Møtetidspunkt Kl. 18.00

Møtested Hos Hans Martin Fladby (Dalsbergstien 6B). Merk at dette dekker oppgang 6B og 6C

Deltakere 3 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 3 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører OBF møtte: 0 (ikke innkalt)

Møte ble åpnet av Styreleder; Hans Martin Fladby

1. Konstituering

A: Valg av møteleder. Som møteleder ble foreslått Hans M. Fladby

Vedtak: Han ble valgt

B: Opptak av navnefortegnelse. Det ble foreslått å anse møteleders opptelling av antall deltakere og fullmakter som bevis for de seksjonseiere som deltar. Godkjent.

C: Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen

Som referent ble foreslått Hans Martin Fladby

Til å underskrive protokollen ble foreslått Silvane H. Boye (se underskrift)

Vedtak: Godkjent

D: Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var kalt inn på, og erklære møtet for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

2. Årsberetning 2024

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent

Vedtak: Godkjent

3. Årsregnskap for 2024 og Budsjett for 2025

A: Årsregnskap 2024

Sameiets årsregnskap ble gjennomgått og foreslått godkjent. Kort orientering ift. hovedposter i årsregnskapet

Vedtak: Godkjent

B: Overføring av årets overskudd.

Årets overskudd ble overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

C: Revisjonsberetning (sameiet er ikke revisjonspliktig).

Vedtak: Tatt til etterretning

D: Budsjett for 2025

Budsjett ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent.

4. Godtgjørelser

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått til kr 20.000,- (uendret)

Vedtak: Godkjent

5. Vedtektsendringer

Sameiets vedtekter er ikke til endring.

6. Valg av tillitsvalgte

A: Styreleder: Hans Martin Fladby. Gjenvallt

B: Styremedlem: Simen Ingebrigtsen. Gjenvallt

C: Styremedlem: Jan Henrik Ottem. Stiller ikke til gjenvall.

Nytt styremedlem enstemmig valgt; Kaja Nygard Olsen

D: Varamedlem: Eirik Andreas Aspesletten. Gjenvallt

Styret har følgende sammensetning etter valget:

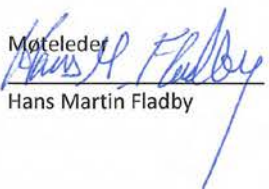
Styreleder:	Hans Martin Fladby (enhet 4). Valgt for perioden 2025-27
Styremedlem:	Simen Ingebrigtsen (enhet 13). Valgt for perioden 2025-27
Styremedlem:	Kaja Nygard Olsen (enhet 11). Valgt for perioden 2025-27
Varamedlem:	Eirik Andreas Aspesletten (enhet 9). Valgt for 2025-26

7. Opplesning av protokoll

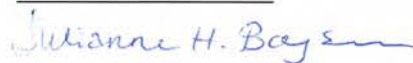
Protokollen ble referert, og det ordinære sameiermøtet hevet kl. 18.45

Oslo den 10. juni 2025

Møteleder


Hans Martin Fladby

Protokollvitne





Begjærings skjemaet sendes til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	TINGLYST DAGBOKNR.: 80953 25 NOV 2005 OSLO SKIETRETT OG BYSKRIVEREMBE	☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om resekksjonering
---	--	---

Etter tinglysingen skal begjærings skjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspeidering til rekviert.

Kun opplysninger i feltene 1- 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	217	512		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
261244 34334			

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)
1	B	66		11	B	45		21				31			
2	B	40		12	B	150	B	22				32			
3	B	26	B	13				23				33			
4	B	66		14				24				34			
5	B	45		15				25				35			
6	B	61	B	16				26				36			
7	B	66	B	17				27				37			
8	B	45		18				28				38			
9	B	61	B	19				29				39			
10	B	147	B	20				30				40			
SUM BRØK 623				SUM BRØK 195				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				818				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.

Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

~~Loftsarealet tillegges snr 10 og snr 12 som tilleggsarealer. Tidligere gangtoaletter tillegges h.h.v. snr 3, snr 6, snr 7, snr 9, snr 11 og snr 12 som tilleggsarealer. Tilleggsarealer er markert med rosa farve på seksjoneringstegningene.~~

Doknr: 80953 Tinglyst: 25.11.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**Signaturer**

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

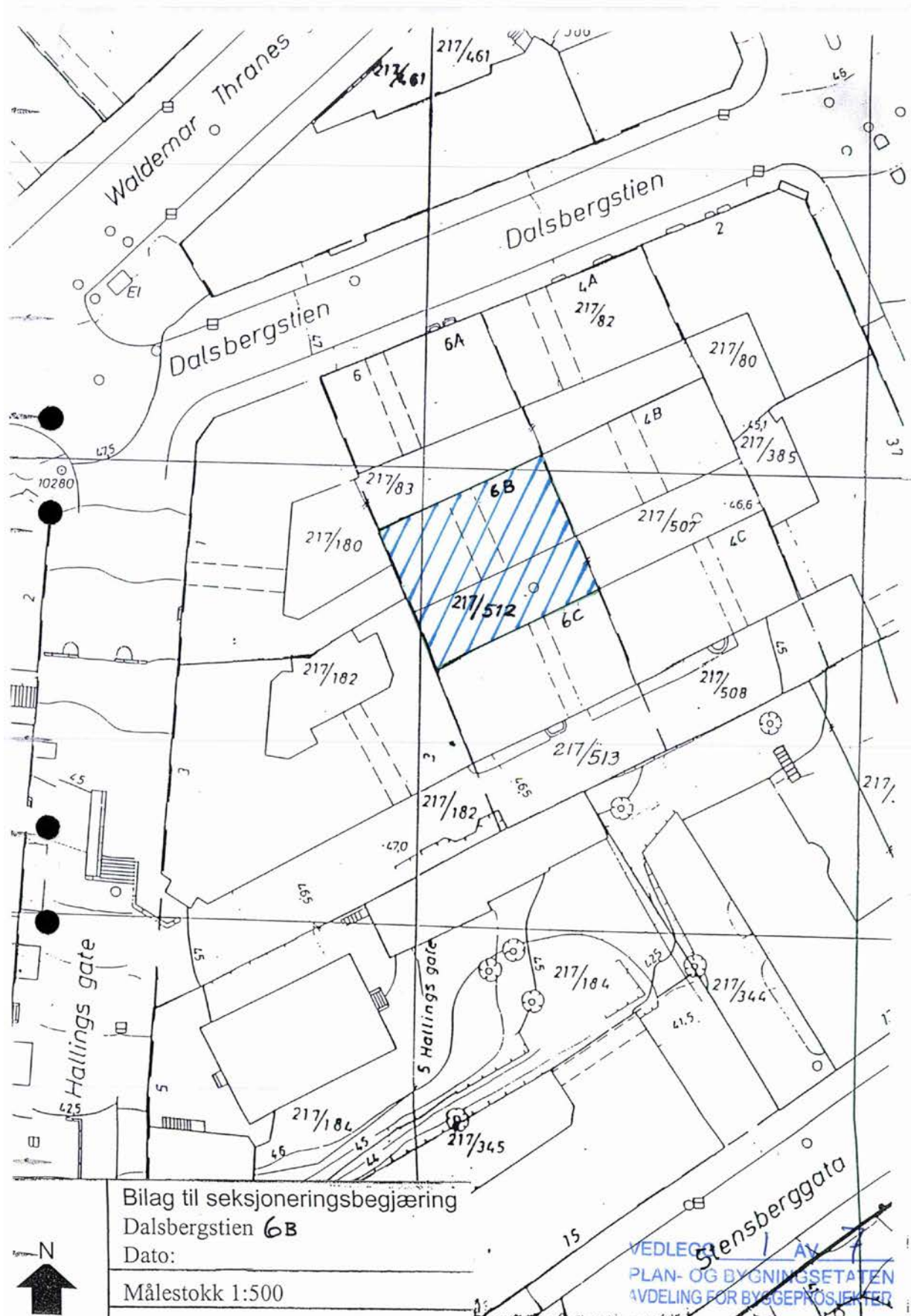
6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

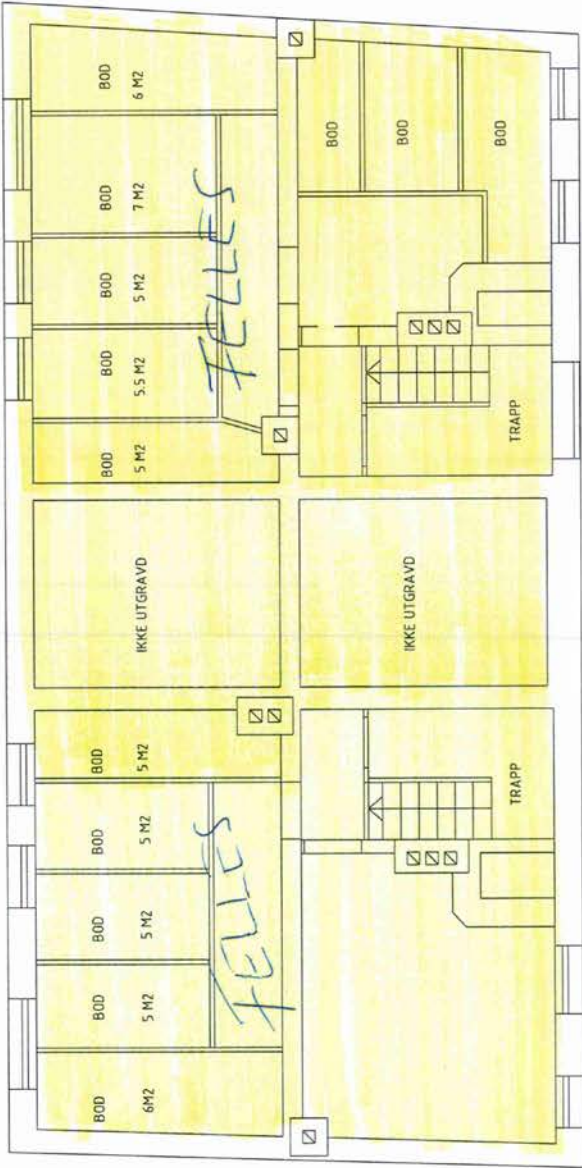
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Oslo 28/10-05		JON E. DINGSTAD	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo, 28/10-05	<i>Jon E. Dingstad</i>	Jon Erich Dingstad

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	
217	512		1-12	i Oslo kommune
Dato	Underskrift	Stempel		
21.11.05	<i>Grete Beksvik</i>	 Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER		

Noter:	
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfelle hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.	





DALSBERGSTIEN NR 6B KJELLER

REV		FORANDRINGER		DATE	SIGN
PROSJEKT/TEGNING GJELDER		DALSBERGSTIEN 6B, GNR 217-BNR 512		DATE	12.01.05
PLAN KJELLER		1. OSLO		MÅL	1:100
DATA/ARBEID TB		BYGN. TYPE		TEGN	
ORIGINAL/ARBEID TB		PROSJEKT NR.		FAGL.	
		LØPENS		KONTR.	
		C-100		REV	

VEDLEGG 2 AV 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

DALSBERGSTIEN NR 6B 1. ETASJE

REV		FORANDRINGER		DATO		SIGN	
		PROSJEKT/TEGNING GJELDER		12.01.05			
		DALSBERGSTIEN 6B, GNR 217 BNR 512		HÅL 1:100			
		PLAN 1.etasje		TEGN			
DAT. ARKIV. TB		BYGN. TYPE		PROSJEKT NR.		LØPENR.	
ORIGINALARKIV		TB				C-200	
				KONTR.		REV.	

VEDLEGG 3 AV 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

DALSBERGSTIEN NR 6B 2. ETASJE

VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

REV. FORANDRINGER

PROSJEKT/TEGNING GJELDER	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	ORIGINAL ARKIV	DATAARKIV	TB
DALSBERGSTIEN 6B, GNR 217 BNR 512, 1. DSLO	C-300				

PLAN 2. etasje

DATE	DATE	SIGN.
12.01.05		
1:100		
TEGN.		
FAGL.		
KONTR.		
REV.		

DALSBERGSTIEN NR 6B 3. ETASJE

REV	FORANDRINGER	PROSJEKT/TEGNING GJELDER	DATE	SIGN
		DALSBERGSTIEN 6B, GNR 217-BNR 512	DATE 12.01.05	
		PLAN 3.etasje	MÅL 1:100	
			TEGN	
			FAGL	
			KONTR	
			REV	

VEDLEGG 5 AV 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGESPROSJEKTER

DATAARKIV	BYGN. TYPE	PROSJEKT NR.	LØPENR.	REV
TB			C-400	

DALSBERGSTIEN NR 6B 4. ETASJE

REV		FORANDRINGER		DATE	SIGN
		PROSJEKT/TEGNING GJELDER		DATE	12.01.05
		DALSBERGSTIEN 6B, GNR 217 BNR 512		MÅL	1:100
		PLAN 4. etasje		TEGN	
		DATAARKIV TB		FASL	
		ORIGINALARKIV TB		KONT	
		BYGN. TYPE		LØPFR	
		PROJECT NR.		C-500	

VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

REV		FORANDRINGER		DATE	SIGN.
				DATE	12.01.05
				MÅL	1:100
				TEGN.	
				FAG.	
				KONT.	
				REVISOR	
				PROSJEKT NR.	C-600
				BYGN. TYPE	
				ORIGINAL ARKIV	
				TB	

DALSBURGSTIEN NR 6B LOFT

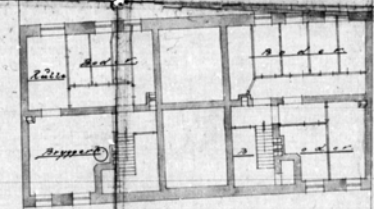
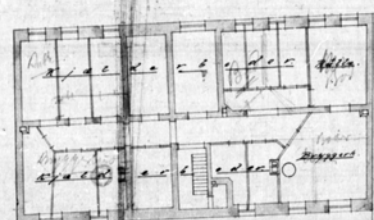
PROSJEKT/TEGNING GJELDER
DALSBURGSTIEN 6B, GNR 217 BNR 512, OSLO

PLAN loft

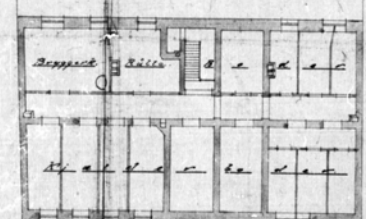
VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETÅTEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

D. 97. I

6 Talsburg, Steen



Page 47 Kpolder.



1750.96

3204 16/47

Amundsen
3 Fuguer
1 S. Thats. Kuppel... 3/4 96
H. H. Amundsen
H. H. Fuguer

Expeditions-Dokument N^o 1

angående
paa Matr.-No.
Indleveret

Kaunghus
27. Oktober 1896
3. Dec. 96 Attesteret

Ferdig attestert 9/5-98

Ongjældende. De underskrevne har underskrevet og afleveret en
Kop af det ovenfor indsendte Dokument til den danske
Regjering for at den kan blive registreret og indføres i de danske
Arkiver.

Christiania den 4. December 1896
Lm Lintor

3204 16/47

2. April 1896

Theodor Lamm

Amundsen de vore Lunde-kommis

3204 16/47

Christiania 5. Decbr 96
Lm Lintor

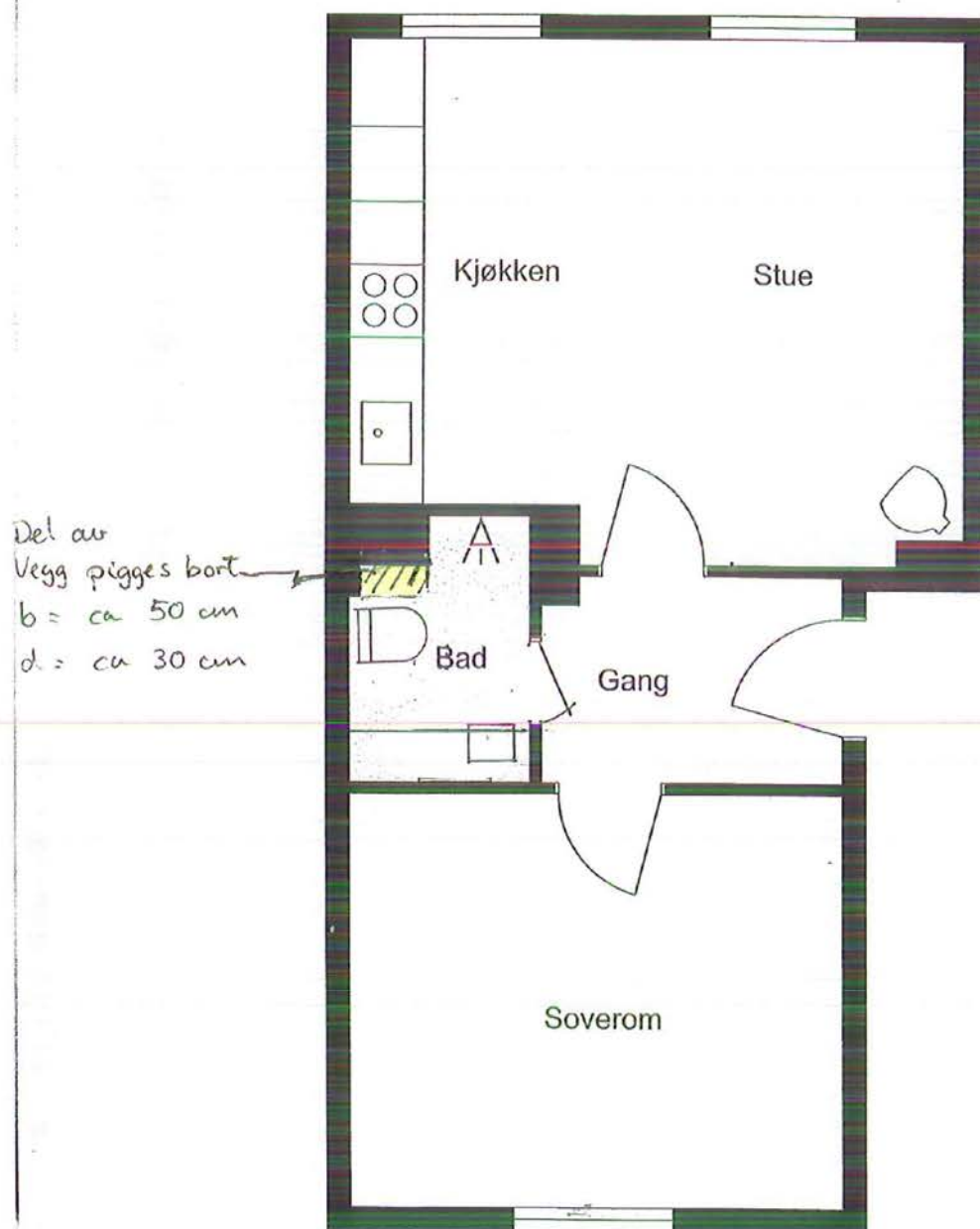
Christiansen, Aftraktanten i Følg. Begjæring om i
Lunde-kommis at blive indført i Skattebogen - Lunde-kommis
Kommis. Enten om de for Skattebureauet afleverede
Dokumenter om Lunde-kommis i Følg.
Christiania den 5. December 1896.

AMUNDSEN-KOMMISSIONEN
N^o 642
1896

J. H. Jensen

Lunde-kommis

Lunde-kommis i Følg. Følg.



Dalsbergstien 6c, seksjon 8
Gbnr 217/512

10/5 - 2019 LTS

SIV ING MARTIN STENSAKER AS
Billingstadsletta 25
1396 BILLINGSTAD

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201907557 - 6 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Simen Ellingsen Madsen	Dato: 23.06.2021
Adresse:	DALSBERGSTIEN 6C	Eiendom:	217/512/0/0
Tiltakshaver:	LARS JOACHIM KVERNRØD HAGEN	Søker:	SIV ING MARTIN STENSAKER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Dalsbergstien 6 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 22.06.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Kopi til:

LARS JOACHIM KVERNRØD HAGEN, ROSTEDS GATE 12, 0178 OSLO

Nabolagsprofil

Dalsbergstien 6C - Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 401 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37	2 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.9 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	7 min 0.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

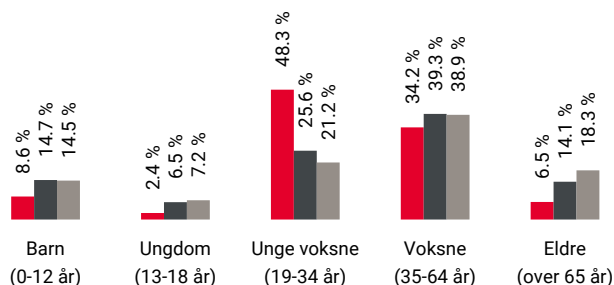
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område

St.Hanshaugen
Oslo og omegn
Norge

Personer

4 169
999 185
5 425 412

Husholdninger

2 637
490 708
2 654 586

Barnehager

Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Melkeveien barnehage (0-5 år) 68 barn	4 min 0.3 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Wm.thranesgate	1 min
Iceland Mat St. Hanshaugen	2 min



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



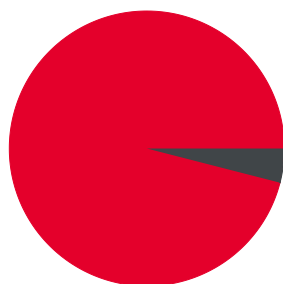
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Oslo katedralskole	4 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
⚽ Lille bislett	4 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.4 km	
🚴 SATS Bislett	6 min	🚶
🚴 Fresh Fitness St. Hanshaugen	7 min	🚶

Boligmasse



■ 96% blokk
■ 4% annet

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



St.Hanshaugen Senter

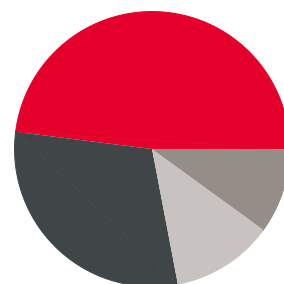
7 min 🚶



Apotek 1 St. Hanshaugen

2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 48% i barnehagealder
■ 30% 6-12 år
■ 10% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



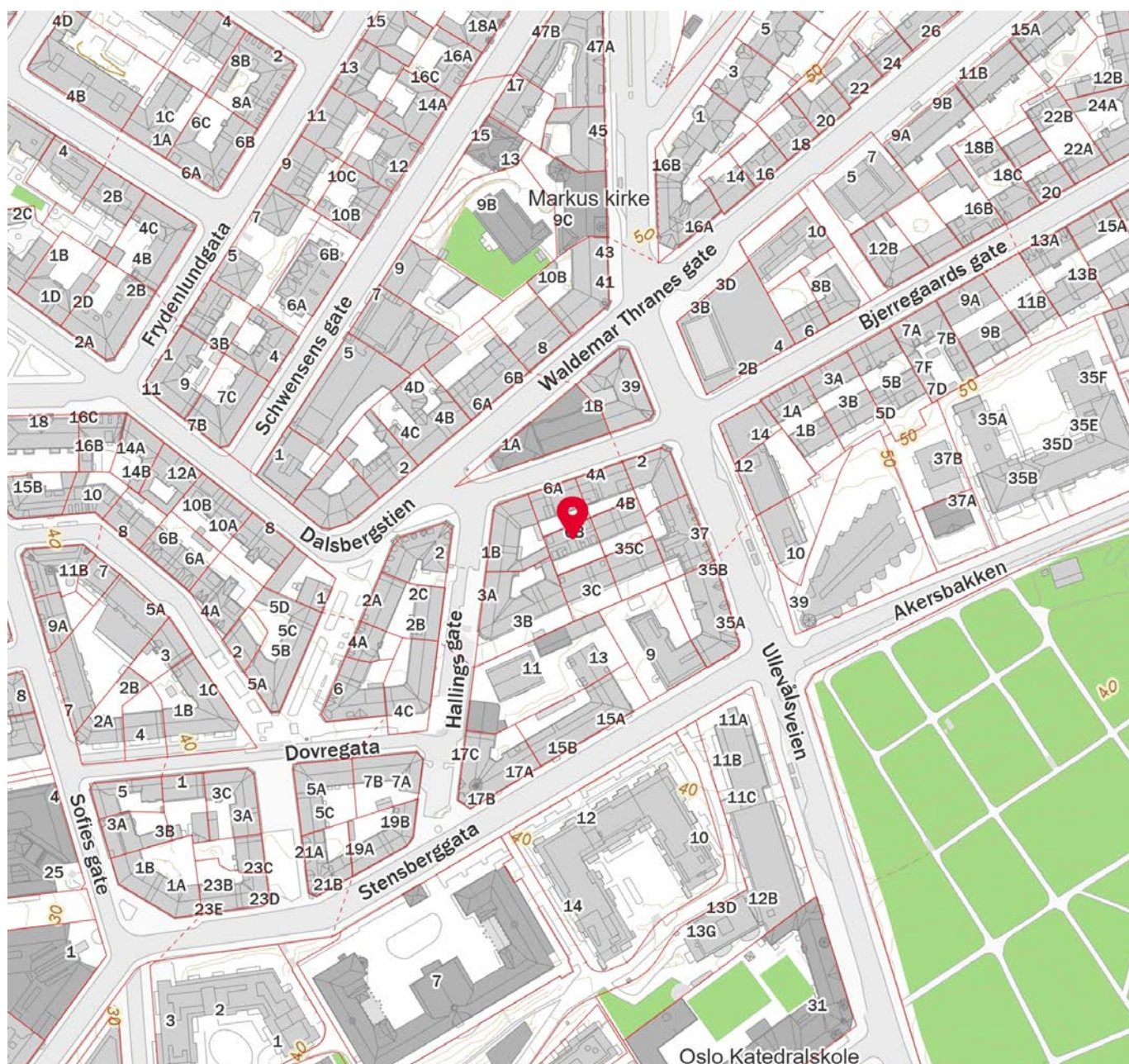
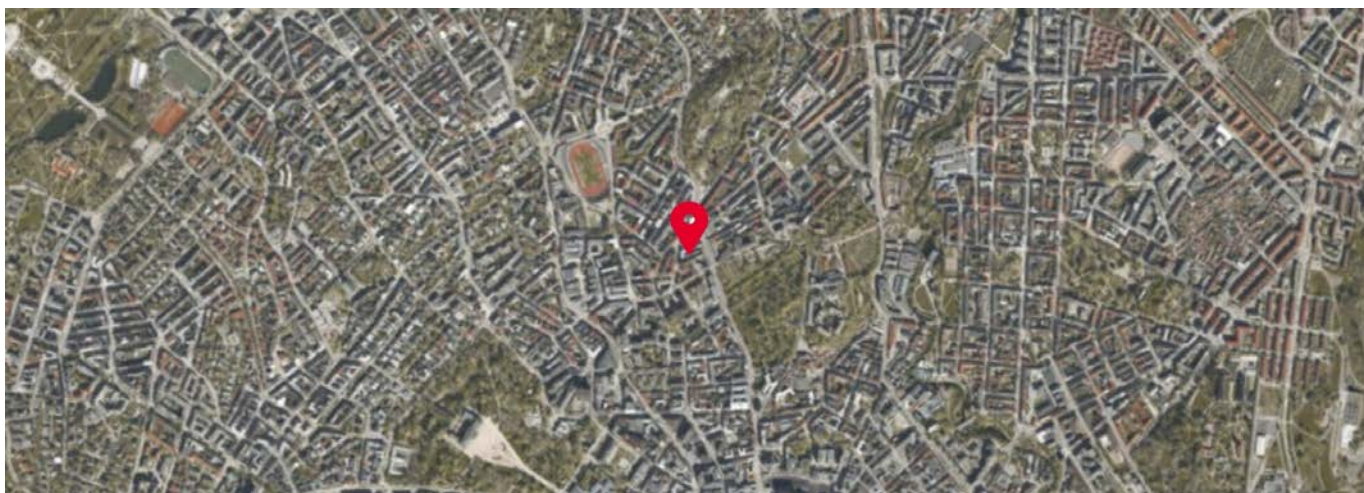
0%

57%

■ St.Hanshaugen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Dalsbergstien 6C
0170 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe**Telefon:** 924 10 393
E-post: helen.holthe@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre