

# Dalsbergstien 20 C

---

eiendomsmeglerne /

Mikael

Ufuk Gøkoglu



## Innhold

5

Velkommen til Dalsbergstien 20 C

---

8

Nøkkelinformasjon

---

19

Plantegninger

---

22

Eiendommen

---

31

Vedlegg

---



Velkommen til

# Dalsbergstien 20 C



Fasaden er pusset opp i nyere tid.

# Herskabelig 3-roms m/ klassiske detaljer. Solrik balkong. Stilrent separat kjøkken. Varmtvann & bredbånd inkl. Pipeløp.

Velkommen til Dalsbergstien 20C!  
Presentert av Mikael Ufuk i Eiendomsmeglerne.

En lys og delikat 3-roms selveier med sentral beliggenhet på Bislett. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har en gjennomgående planløsning bestående av en entré, stue, kjøkken, bad og 2 gode soverom. Fra ene soverommet har også du tilgang til en luftig balkong med gode solforhold. I tillegg disponerer boligen 2 kjellerboder med mye lagringsplass.

Kort fortalt:

- Familievennlig nabolag
- Gåavstand til kollektivtransport
- Store vindusflater
- Stukkatur og rosett detaljer
- Solrik balkong på 5m<sup>2</sup>
- Varmtvann og internett inkl. i felleskostnader
- 2 boder med mye lagringsplass
- Beboerparkering
- Takhøyde målt til 3,1m

Velkommen til visning.

Eiendommen inneholder:

3.etg: entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.  
I tillegg disponerer leiligheten en balkong på 5m<sup>2</sup> med gode solforhold.  
Leiligheten disponerer også 2 kjellerboder på totalt 9m<sup>2</sup> med mye lagringskapasitet.



En lys 3-roms selveier med sentral beliggenhet på Bislett.

### **Bislett stadion**

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.  
Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

## Dalsbergstien 20 C

Prisantydning	9 490 000
Fellesgjeld	153 850
Omkostninger	242 310
Totalpris	9 886 160
Fellesutgifter	5 487.63 pr. mnd.
Bruksareal	97 m <sup>2</sup>
BRA-i	88 m <sup>2</sup>
BRA-e	9 m <sup>2</sup>
TBA	5 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Etasje	3
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	355 m <sup>2</sup>
Byggeår	1880







# Kontakt vår megler

Eiendomsmeglerne



**Mikael Ufuk Gøkoglu**

Regionleder / Partner /  
Eiendomsmegler

91110251

[mu@eiendomsmeglerne.no](mailto:mu@eiendomsmeglerne.no)

---

eiendomsmeglerne /

**Mikael  
Ufuk  
Gøkoglu**

Devikveien 11 B, 1394 Nesbru



En stor og romslig stue med takhøyde målt til 3,1m.



Stuen har gode innredningsmuligheter.



Rosett i taket.



Stuen har gode vindusflater som slipper rikelig med lys inn.



Utsikt fra stuen.



På stuen er det gode muligheter for en trivelig spisegruppe.



Et nyere kjøkken med grønne glatte fronter og benkeplate i laminat.



Kjøkkenet er innredet med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator over kokesone.



Mye oppbevaringsplass i skapene, samt godt med arbeidsplass på benkeplatene.



Soverom 1.



Et lyst og luftig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.



Fra soverommet har du tilgang til en solrik balkong på 5m<sup>2</sup>.





Her er det rikelig med plass til utemøbler, grill og beplantning.



Soverom 2.



Rommet er av god størrelse og kan benyttes som gjesterom eller barnerom.



# Plantegning

---

# Herskapeilig 3-roms m/ klassiske detaljer. Solrik balkong.

Eiendommen inneholder:

3.etg: entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.  
I tillegg disponerer leiligheten en balkong på 5m<sup>2</sup> med gode solforhold.  
Leiligheten disponerer også 2 kjellerboder på totalt 9m<sup>2</sup> med mye  
lagringskapasitet.

97 m<sup>2</sup> (total bruksareal)

88 m<sup>2</sup> (internt bruksareal)

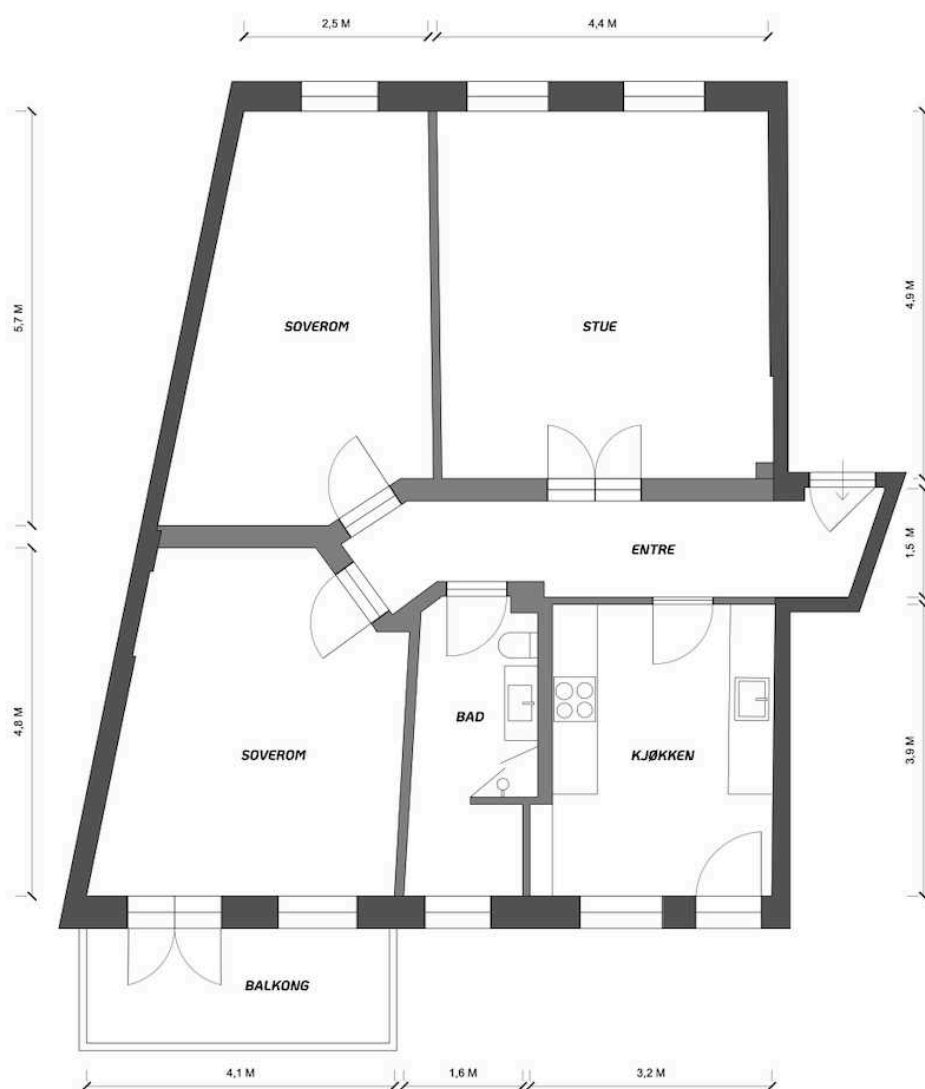
9 m<sup>2</sup> (eksternt bruksareal)

5 m<sup>2</sup> (terrasse-/balkongareal)



IMGTEXT=

# 1. etg



DALSBERGSTIEN 20C

3.ETG

PLANTERINGEN KUN PRENT SOM ILLUSTRASJON.  
EVT PÅL DØ KUPP ER AVVIKLET. ANSVAR KAN FØLGENDE:  
EVT ALT PLANTENINGEN ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTYDBAR

ILLUSTRERT AV

P.ROM

# Eiendommen

---

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 97,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 88,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 9,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettetid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Beskrivelse

Velkommen til Dalsbergstien 20C!

Presentert av Mikael Ufuk i Eiendomsmeglerne.

Er du på boligjakt og ser etter en lys og innholdsrik bolig? Her får du en delikat 3-roms selveier med attraktiv beliggenhet på Bislett. Området anses som meget barnevennlig og trivelig, med gangavstand til både kollektivtransport, handel og flotte grøntområder. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har en luftig og gjennomgående planløsning bestående av en entré, stue, kjøkken, bad og 2 herlige soverom. Fra ene soverommet har du også gleden av en stor balkong med gode solforhold. I tillegg disponerer leiligheten 2 kjellerboder på 9m<sup>2</sup> totalt.

Ta kontakt for visning.

## Beliggenhet

Området Bislett og St. Hanshaugen ligger i hjertet av Oslo, og er et yndet boligområde for boligkjøpere og beboere innenfor alle aldersgrupper. Både Bislett og St. Hanshaugen er skjermet fra den verste sentrumstrafikken, og derfor fremstår gatene her som rolige og støyfrie. Det er lett å føle seg hjemme her, og overalt er du omgitt av koselige parker, kafeer og restauranter. Det er kort vei og gangavstand til alt av kollektiv- og servicetilbud.

Verdens beste pizza finner du like i nærheten på Tranen ved Alexander Kiellands plass, og kaffe av ypperste kvalitet kan nytes på Java i Ullevålsveien. Vegg-i-vegg ligger Pascal hvor du finner konditorvarer i verdensklasse. Overalt i området Bislett og St. Hanshaugen finner du sjarmerende forretninger,

kafeer, restauranter og puber.

Handling av dagligvarer kan du gjøre omtrent på hvert eneste hjørne. De fleste dagligvarekjedene har butikker rett i nærheten. I tillegg finnes vinmonopolet i Thereses gate, Mathallen på Vulkan og delikatesseforretningen Gutta på Haugen like ved. Hovedstadens største handlegate finner du et steinkast unna. Bogstadveien og Hegdehaugsveien smelter over i hverandre gjennom Majorstuen og danner til sammen et over 1 km langt shoppingeldorado.

Med offentlig transport kommer du deg dessuten raskt og enkelt ut av byen og til skog og mark. I Nordmarka finnes det fantastiske turmuligheter med milevis av stier og skiløyper, fisketjern, badeplasser og friluftsmuligheter. Ellers finnes det en rekke grøntområder og parker like utenfor døren hvor man kan nyte late sommerkvelder.

## Innhold

Eiendommen inneholder:

3.etg: entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. I tillegg disponerer leiligheten en balkong på 5m<sup>2</sup> med gode solforhold. Leiligheten disponerer også 2 kjellerboder på totalt 9m<sup>2</sup> med mye lagringskapasitet.

## Standard

### Entré/bod

Romslig entré med god plass til ønskelig garderobemøblement. I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på totalt 9m<sup>2</sup>.

### Stue

Leiligheten har gode vindusflater som slipper rikelig med naturlig lys inn. I stuen er det gode muligheter for innredning med sofa, beplantning og diverse møblement. I tillegg er det plass til en trivelig spisegruppe. Stuen er også utsmykket med lekre detaljer som rosett og stukkatur. Takhøyde på stuen er målt til 3,1m.

### Balkong

En solrik balkong på 5m<sup>2</sup> med utgang fra ene soverommet. Her er det rikelig med plass til utemøbler, grill og beplantning.

### Kjøkken

Nyere kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med god arbeidsplass. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt ventilator over kokesone. Kjøkkenet har et stilrent preg og er malt i en vakker fargetone.

### Bad

Et pent flislagt badrom. Taket er malt og innehar

spotter som gir god lysfordeling i rommet. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

#### Soverom

Leiligheten har to soverom av god størrelse som begge har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverommene har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys.

Se full oversikt over tilstandsgrad i vedlagt tilstandsrapport. I tilstandsrapporten fremkommer det mer og utfyllende informasjon om boligens tilstand, og det er viktig å sette seg grundig inn i tilstandsrapport og øvrige salgsinformasjon før kjøp.

#### Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Eiendomsmeglernes plakater i forbindelse med fellesvisninger.

#### Parkering

Seksjonen disponerer ikke egen parkeringsplass.

Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 5 400, el-biler (helelektriske) kr 1 620, el-motorsyssel/el-moped kr 810 og motorsyssel/moped kr 2 700. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav. For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

#### Diverse

Det ble gjennomført tilsyn av brann- og redningsetaten i vinter 2024 i sameiet. I tillegg ble det tatt stikkprøver for å finne ut om det er samsvar mellom dokumentasjonen og de faktiske forholdene. Det ble oppdaget en del avvik som må rettes på. Forhold med TG3 må utbedres umiddelbart, forhold med TG2 utbedres innen 2 år og forhold med TG1 må utbedres innen 5 år.

Forhold som fikk TG3:

- Det må etableres elektronisk sluttstykke på portrom dør
- Det må monteres håndbrannslukkere i felles arealer
- Samtlige boenheter må ha tilgang til håndbrannslukker
- Dersom det ikke gjennomføres internkontroll, må dette innføres.

Sum ekskl. MVA = 57 000,-

Forhold som fikk TG2:

- Enkelte gjennomføringer må brannsikres
- Noen svakheter i etasjeskille mellom kjeller og 1 etasje må brannsikres
- Det mangler sluttstykke på to dører
- Felt over dører til kjeller arealer må brannsikres
- Vinduer i trapperom må byttes til brannvinduer E30
- Brannsentralen må byttes
- Det må monteres ledelys i felles arealer
- O-plan må lages og henges opp ved brannsentral

Sum ekskl. MVA = 210.000kr

Forhold som fikk TG1:

- Brannokumentasjon for bygget må utarbeides
- Det er ikke fremlagt fullstendige plan og/eller branntegninger for bygget

Sum ekskl. MVA = 27.600,-

- Sameiet er i prosess med å etablere en ny trappevask-ordning. Per dags dato utføres dette av en seksjonseier, styret ser på nye muligheter
- Det er mulig å parkere sykkel i bakgården. Barnevogn kan stå parkert i oppgangen

#### Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende? Ja, tilbakeslag i kjeller sommer 2024.
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun faglært. Ordnet av faglærte av sameiet v/styrets formann engasjerte faglærte.
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja, 1890 gård, skjevheter
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun faglært. Rehabilitering, ny farge utført av sameiet v/styrets formann engasjerte faglærte
- Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld? Ja, ytterligere brannsikring iht brannteknisk vurdering
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende? Ja, avtale med Anticimex om rottefeller ute

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

#### Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport



## OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

### TG 2:

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Ventilasjon

Kjøkken > Leilighet 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

### TG 3:

Innvendig > Pipe og ildsted

Tekniske installasjoner > Vannledninger

### TG IU:

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

### Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningsakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport. Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 14.02.2025.

### Bygning:

Klassisk bygård som er fundamentert til antatte faste/stabile masser. Konstruksjoner i tre/mur. Yttervegger utvendig pusset og malt.

### Tak:

Yttertak av tre antatt teknet med plater/takstein.

### Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2001.

### Dører:

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Branndør til baktrapp. Balkongdør med glass fra 2014. Boligen har malte profilerte originale innvendige dører.

### Ildsted/pipeløp:

Bygget har mursteinspipe. Ukjent om pipeløp er oppgradert i nyere tid.

### VVS-installasjoner:

Avløpsrør av plast/jern. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe samt plast / skjult opplegg på bad. Luke på bad uten tilgang. Det er kjøkkenventilator med antatt kullfilter. Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

### Luftbehandling:

Naturlig ventilasjon.

### Elkraft:

Elektrisk oppvarming i boligen og gulvvarme på bad.

### Tomt

Denne tomten er eiet. 355,00 kvm.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Ekspedisjonsdokumenter for våningshus datert 1886, forandring og lafting av gulv datert 1915 og innredning av WC datert 1936 er funnet i kommunens arkiver. Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Det er i seg selv ingen ferdigattest men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfyllt i ekspedisjonsdokumentet, kan man ikke gå ut i fra at tiltaket er ferdigattestert. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og på grunn av byggets alder anses det for å være uten betydning. Det foreligger fra ferdigattest for ombygging av bad og WC, datert 11.06.2002. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger vedlagt i salgsoppgaven. Ferdigattest datert 19.05.2014 for fasadeendring av bygård.

### Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

## Oppvarming / energiforbruk

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på gulvet på badrom.

Energikarakter: G - Rød

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

## Beregnet totalpris

Prisantydning kr 9 490 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

241 070,00,- (Dokumentavgift)

240,00,- (Pantattest kjøper)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 950,00,- (Boligkjøperpakke (andel/aksje/eierseksjon))

---

9 896 110,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

## Felleskostnader

Kr. 5 488,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Varmtvann, internett, trappevask, forsikring, kommunale avgifter, renter og avdrag tilknyttet sameiets gjeld, bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel og revisjonshonorar.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadene størrelse.

Styret informerer at felleskostnadene vil øke noe i 2025. Hvor mye felleskostnadene skal øke er ikke vedtatt enda.

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.

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

## Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 153 850,- pr. 14.02.2025.

Selskapets totale gjeld er kr. 1 230 800,- pr. 14.02.2025.

## Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 0,- pr. 14.02.2025.

## Lånevilkår fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: DNB

Saldo: kr 1 368 468

Rentesats: 9,1%

Avdrag: kr 9 605

Første termin: 01.12.2021/

Siste termin: 01.12.2031

## Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

## Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 0,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret .

# Offentlige forhold

## Sameiet

Sameiet Dalsbergstien 20 C, Orgnr: 916 374 429

Forretningsfører: Marcus Richvoldsen-Eng

Sameiet består av 8 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 98/737.

Styret består av 5 medlemmer derav 3 er kvinner og 2 er menn.

## Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

## Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisenr. 90285341.

## Regnskap

Regnskap sendes ved forespørsel.

## Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

### **Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider**

Større gjennomført vedlikeholdsarbeid:  
• Fasaderehabilitering i 2021/2022

Større kommende vedlikeholdsarbeid:  
Det er ikke vedtatt per dags dato noe større kommende vedlikeholdsarbeid for Sameiet Dalsbergstien 20C. I vinter 2024 ble det tatt en brannteknisk gjennomgang i sameiet, og styret opplyser at det er en del avvik som må rettes på. Oppussing av baktrapp må tas innen et par år. Sameiet har blitt anbefalt å bytte ut branntavlen siden det er vanskeligere å skaffe ny deler til den de har dag. Inspeksjon foretas et par ganger i året, men fungerer som den skal pr dags dato.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det må søkes styret.

Utekatt er ikke tillatt.

### **Regulering**

Eiendommen er regulert til boligformål. Området for øvrig er regulert til: Friområde/park, skole, barnehage, uteareal for barnehage og gågate/torg.  
Reguleringsplan: V250598 og S-3329 som er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).  
Gjeldende kommunedelplan: KDP-17

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

### **Rettigheter og heftelser**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 1138364, tgl. 24.12.2014 - Pantedokument  
Beløp: 10 000 000  
Pantlaster: DNB BANK ASA  
Orgnr: 984 851 006

Dnr. 61460, tgl. 26.09.2003 - Seksjonering  
SNR: 6  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 98 / 737

Dnr. 990789, tgl. 03.12.1935 - Best. om vann/kloakkledn.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2613, tgl. 18.01.1999 - Best. om adkomstrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 61460, tgl. 26.09.2003 - Erklæring/avtale  
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 4796, tgl. 28.01.1999 - Grensejustering  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 48050, tgl. 20.08.1998 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver :Frydenlund Eiendom ANS org.nr. 855521482  
Eiend. skal benyttes til boligeiend. Kan ikke benyttes til hospits e.l. Best. om husordensregler  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### **Bevaringsverdig**

Eiendommen er bevaringsverdig iht. byantikvarens gule liste.

## **Diverse**

### **Løsøre og tilbehør**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Overtagelse**

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt.

forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring, men selgers egenerklærings skjema følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

## **Kjøpsvilkår**

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside.

Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Mikael Ufuk Gøkoglu per e-post [mu@eiendomsmeaglerne.no](mailto:mu@eiendomsmeaglerne.no) eller sms: +47 91 11 02 51. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er

egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

### **Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Eiendomsmeglerne sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Finansiering**

Kontakt din megler og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## **Om oppdraget**

**Eier**

Eier er THOM & CO AS.

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Dalsbergstien 20 C.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 217, bnr. 92,  
snr. 6 i Oslo.  
Sameiebrøk: 98/737.

Vårt oppdragsnummer er 202250018.

**Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,125 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 14 900,00

Oppgjørshonorar: 7 950,00

Markedspakke: 21 900,00

Utleddsgebyr: 3 900,00

Visningspakke - alle visninger/overtagelse inkl.:  
6 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Mikael Ufuk Gøkoglu / +47 91 11 02 51/ mu@eiendomsmeidlerne.no.

Prod. dato: 18.02.2025

# Vedlegg

---

# Nabolagsprofil

Dalsbergstien 20C - Nabolaget Bislett - vurdert av 250 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	2 min	0,2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	3 min	0,2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min	1,1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min	1,1 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	15 min	1,1 km

## Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min	0,6 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	13 min	0,9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	15 min	1,1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	5 min	0,3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	17 min	1,3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	3 min	0,2 km
Heltberg Bislett	4 min	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

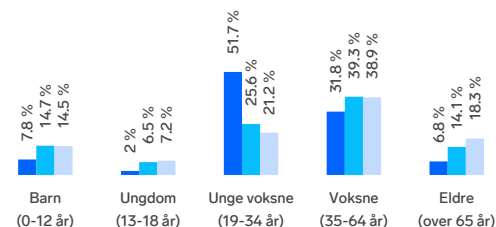
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

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

## Dagligvare




Coop Mega Bislett Post i butikk, PostNord	1 min 0,1 km
Bunnpris Bislett Søndagsåpent	2 min 0,2 km




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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025




## Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

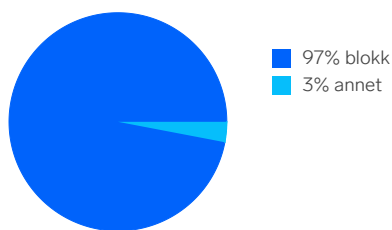
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Lille bislett 2 min   
Ballspill, sandvolleyball 0.1 km
-  Nye Bislett stadion, innendørs friidrett 3 min   
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.2 km
-  SATS Bislett 4 min 
-  EVO Oscarsgate 7 min 

## Boligmasse







«Her er det lett å ha det gøy!»

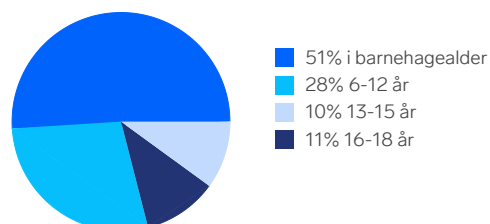
Sitat fra en lokalkjent



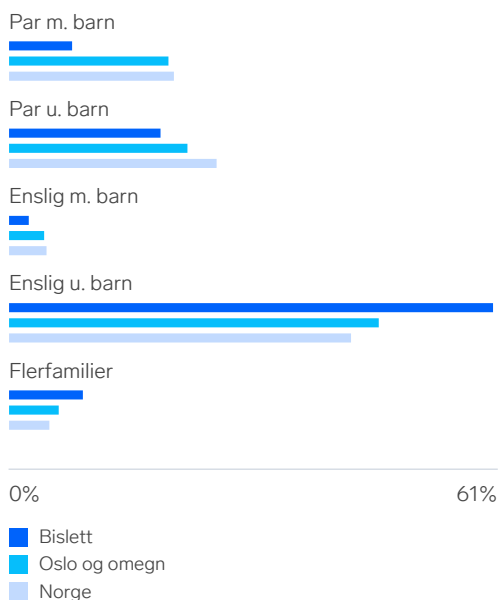
## Varer/Tjenester

-  St.Hanshaugen Senter 11 min 
-  Apotek 1 St. Hanshaugen 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

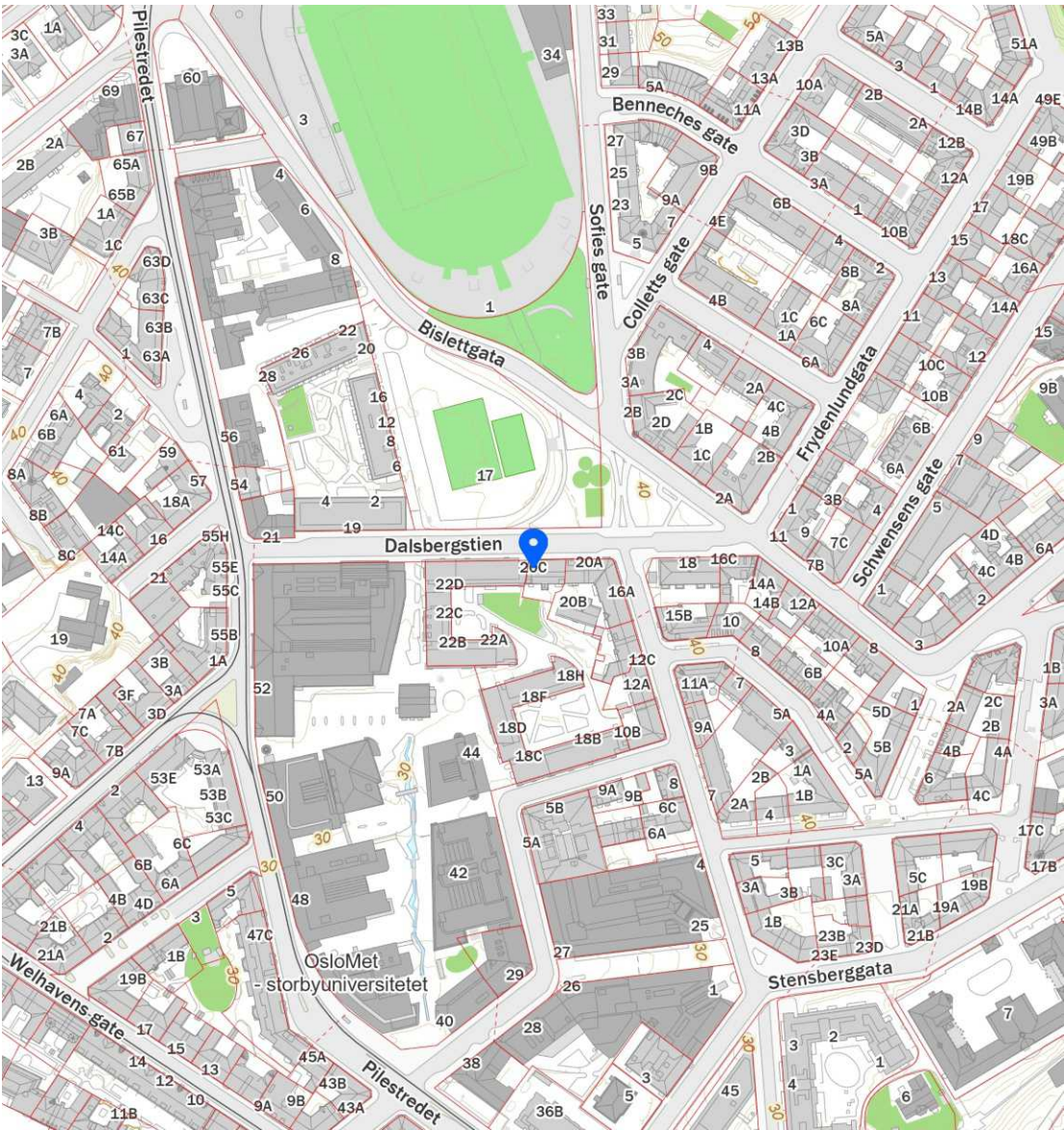


## Sivilstand

Sivilstand	Bislett	Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	78%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%




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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



**FINN** 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

 Dalsbergstien 20C, 0170 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 217, bnr. 92, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 88 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.02.2025

Rapportdato: 14.02.2025

Oppdragsnr.: 12699-1950

Referansenummer: CR1620

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Haraldsen Taksering AS

### Rapportansvarlig

Marius Haraldsen  
Uavhengig Takstingeniør  
marius@haraldsentakst.no  
926 16 016



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### 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.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjvhetter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1880

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Klassisk bygård som er fundamentert til antatte faste/stabile masser. Konstruksjoner i tre/mur. Yttervegger utvendig pusset og malt. Yttertak av tre antatt tekket med plater/takstein. Utvendige forhold er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av gulv med laminat og malte tregulv, malte vegg og himlinger samt rossett og stukatur i stue samt soverom, øvrig finnes malte glatte himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll på kjøkken og soverom. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Bygget har mursteinspipe. Ukjent om pipeløp er oppgradert i nyere tid eller om det er mulig å koble til ildsted. Boligen har malte profilerte originale innvendige dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt og innehar spotter. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra dør til sluk. Øvrig cirka 0,5:100 fall. Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble forsøkt borring fra kjøkken, men virket som mur innvendig i vegg.

##### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nyere Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøll/ frysenskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Det er kjøkkenventilator med antatt kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe samt plast / skjult opplegg på bad. Luke på bad uten tilgang. Ukjent om stoppekraner er her, kjent fra tidligere at det finnes hovedkran i felles kjeller.

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Elektrisk oppvarming i boligen og gulvvarme på bad ( ikke funksjonstestet).

Sikringskap med automatsikringer, plassert i entré. Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

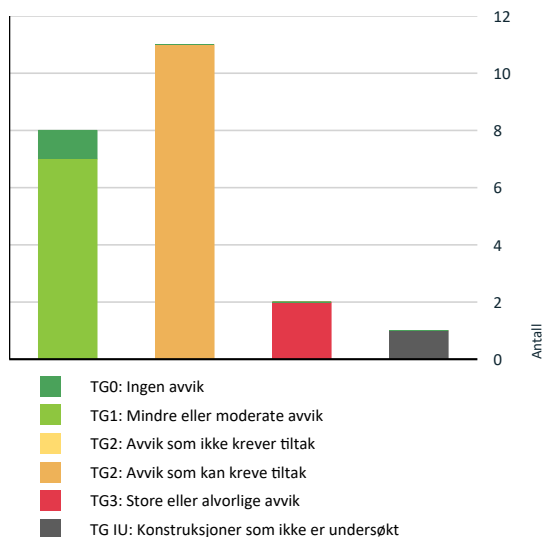
[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

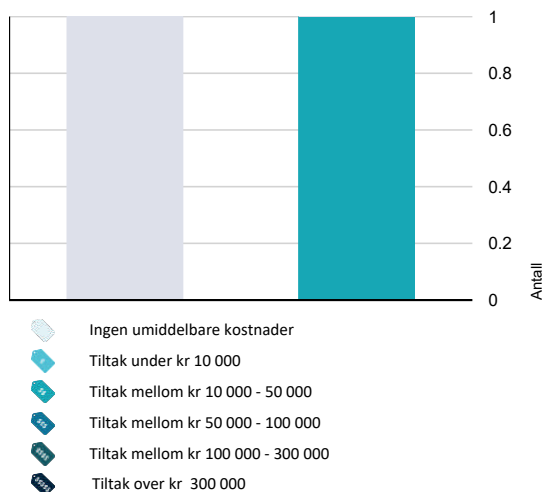
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)  
Pipevanger er ikke synlige.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 3 Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.  
Fordelerstamme antas ligge fritt og dette ansees som er dårlig løsning da anlegget ikke har eget rørskap med dren til badegulv.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er avvik:

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.

### ! 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.

### ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig. Vurdert etter normal tilstand med tanke på alder. TG 2 grunnet generell alder.

### ! Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Overflater med noe slitasje og misfarging. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

### ! Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > 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. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser.

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskrift på det aktuelle tidspunkt.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

### ! Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### ! Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

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

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avzug i kjøkken-rom.

### ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1880

**Kommentar**  
Infoland.no

### UTVENDIG

#### **TG 2** Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2001

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Eldre vinduer som med tiden må skiftes ut.

#### **TG 1** Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Brannør til baktrapp. Balkongdør med glass fra 2014. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

#### **TG 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flislagt balkong fra 2014 med adkomst fra soverom.

Oppmålt til cirka 5m<sup>2</sup>.

Rekkverk cirka 1000mm, under 10M til bakkenivå.

### INNENDIG

#### **TG 1** Overflater

Overflater består av gulv med laminat og malte tregulv, malte vegg og himlinger samt rossett og stukatur i stue samt soverom, øvrig finnes malte glatte himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad.

#### **TG 2** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll på kjøkken og soverom.

**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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**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.

#### **TG 0** Radon

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

# Tilstandsrapport

## TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har mursteinspipe. Ukjent om pipeløp er oppgradert i nyere tid eller om det er mulig å koble til ildsted.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte originale innvendige dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig. Vurdert etter normal tilstand med tanke på alder. TG 2 grunnet generell alder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket.

## VÅTROM

### LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og innehar spotter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Overflater med noe slitasje og misfarging. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre. Riss i fuger bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling over tid.

### LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra dør til sluk. Øvrig cirka 0,5:100 fall.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

# Tilstandsrapport

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskrift på det aktuelle tidspunkt.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Andre tiltak:

Våtrom bør være etablert med bedre fall til sluk. For ekstra sikkerhet på våtrom kan det benyttes dusjkabinett på badet. Dette for å forhindre direkte vannsøl på gulv og vegg og dette anbefales på eldre badetrom.

### LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon intill videre. Innhent ytterligere dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membranen på badet om mulig.



### LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

### LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Boligen fungerer med dette avviket. Dagens krav er strengere i forhold til avtrekk fra våtrom. 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.

## LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

### TG III Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble forsøkt boring fra kjøkken, men virket som mur innvendig i vegg.

## KJØKKEN

## LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG I Overflater og innredning

Nyere Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandeatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ frysenskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

## LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med antatt kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Ventilatoren fungerer til sitt bruk. 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 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe samt plast / skjult opplegg på bad. Luke på bad uten tilgang. Ukjent om stoppekraner er her, kjent fra tidligere at det finnes hovedkran i felles kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Fordelestamme antas ligge fritt og dette ansees som er dårlig løsning da anlegget ikke har eget rørskap med dren til badegulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales rørskap for fordelestamme slik at lekkasjesikkerhet og adkomst bedres. Takstkonsulenten er ikke VVS fagmann og kontrollen er noe begrenset. Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegget hvis ønskelig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen og gulvvarme på bad ( ikke funksjonstestet).

## TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

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.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det sees nyere sikringer i skap, ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.**

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?

# Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

## 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, jmfør 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 Ingen papirer på anlegget, oppført etter 1999 hvor kravet til samsvarserklæring ble etablert.

Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år.

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.



## TG 1 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannvarslere og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarslere samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

# Tilstandsrapport

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**



# 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

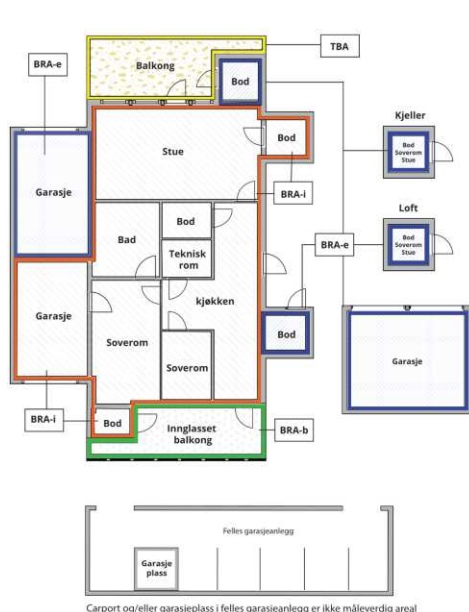
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 3. Etasje	88	9		97	5
<b>SUM</b>	<b>88</b>	<b>9</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>97</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 3. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2	Bod i kjeller, Bod 2 kjeller	

### Kommentar

Takhøyde i stue cirka 3,1M  
2 boder i kjeller cirka 9m<sup>2</sup> totalt.  
Balkong fra soverom cirka 5m<sup>2</sup>.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygget vil ha avvik fra dagens tekniske forskrift vedrørende rømning. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Marius Haraldsen Mikael Ufuk	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	92		6		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Dalsbergstien 20C

**Hjemmelshaver**  
Thom & Co AS

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

### Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

## Siste hjemmelovergang

År	Type
2014	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Faktura		Internt	Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CR1620>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202250018		
Adresse	Dalsbergstien 20 C				
Postnr.	0170	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	1996	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn		Etternavn	THOM & CO AS		
Selger 2 Fornavn	Ronny	Etternavn	Thom		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

#### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Sameiet v/styrets formann engasjerte faglærte

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ordnet av faglærte.

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
 Firmanavn   
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
 Firmanavn   
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar



**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar ja

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar ja

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Ytterligere brannsikring ihht brannteknisk vurdering.

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar Avtale med Anticimex om rottefeller ute.

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:  
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:  
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 13/02/2025 05:30:57 (EES-versjon: 3)

**Megleropplysninger på Dalsbergstien 20 C, 217/92/0/6 i Oslo kommune, vår ref.: 202240020**

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:

**Selger:** THOM & CO AS.

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

<b>Seksjonseier(e):</b>	
<b>INFORMASJON OM EIENDOMMEN</b>	
<b>Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr</b>	<b>916374429</b>
<b>Tomten er eid/festet?</b>	<b>nei</b>
<b>Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer? Hvis ja, hvem har sendt varsel?</b>	
<b>Følger det særskilte forpliktelser med enheten? Hvis ja, hvilke?</b>	
<b>Sameiets eiendom er forsikret i:</b>	Selskap:Gjensidige Polisenr.:90285341
<b>FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER</b>	
<b>Fellesutg. pr mnd</b>	Kr.5487,63
<b>Eventuelle restanser pr. dato</b>	Kr.
<b>Fellesutgiftene inkluderer:</b>	<b>Varmtvann, internett, forsikring, trappevask, kommunale avgifter</b>
<b>Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)</b>	Renteutgift: 7506,- Avdrag:11 992 Driftsutgifter:
<b>Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?</b>	
<b>Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI</b>	<b>nei</b>
<b>Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?</b>	<b>Det vil bli økning i fellesutgifter i løpet av 2025, hvor mye er ikke fastsatt. Vedlagt brannteknisk tilsynsanalyse hvor det kommer frem avvik som må utbedres.</b>
<b>Er det sikringsfond? JA/NEI Hvis Ja:</b>	Selskap: Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:
<b>LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE</b>	
<b>Andel fellesgjeld pr. dato/kr</b>	<b>153 850,-</b>
<b>Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr</b>	<b>1 230 800,-</b>
<b>Vilkår fellesgjeld</b>	Bank:Dnb Lånenummer: Nedbet. dato:01.12.2031 Rentesats: 7.95%
<b>Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI</b>	ja
<b>Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?</b>	01.12.2031
<b>Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?</b>	

<b>Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?</b>	
<b>Felles formue? JA/NEI</b>	nei
<b>Dersom ja, total formue i kr.?</b>	
<b>Dersom ja, andelens andel formue i kr.?</b>	
<b>IN-ORDNING</b>	
<b>Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI</b>	nei
<b>Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI</b> <b>Hvis ja, beløp kr.?</b>	
<b>Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI</b>	
<b>POSTER TIL SKATTEMELDINGEN</b>	
<b>Andeles renteinntekter kr.</b>	
<b>Andeles renteutgifter kr.</b>	
<b>PARKERING OG GARASJE</b>	
<b>Medfølger det p-/garasjeplass? Dersom ja, type</b>	nei, beboerparkering
<b>Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?</b>	
<b>Er det mulig for el-bil lading? Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.</b>	nei
<b>DYREHOLD</b>	
<b>Er dyrehold tillatt? Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?</b>	Dyret skal ikke være til ulempe for andre, andelseiere/sameiet Utekatt er ikke tillatt.
<b>GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE</b>	
<b>Er det forkjøpsrett? JA/NEI</b> <b>Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:</b>	nei
<b>Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?</b>	nei
<b>Er utleie tillatt? JA/NEI</b> <b>Dersom ja, vilkår for utleie?</b>	Ja
<b>Kreves styregodkjenning av ny eier? Dersom ja, hvor skal søknad sendes?</b>	Nei
<b>GEBYR</b>	
	Opplysninger kr. Eierskiftegebyr kr.6000 Ev. andre gebyr kr.
<b>Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?</b>	<b>1644 10 38821</b>
<b>ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER</b>	

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

Opplysningene bes returnert til avsender snarest mulig, gjerne på e-post

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen  
**Eiendomsmeglerne**  
Org. nr.: 932 862 484

Mikael Ufuk Gøkoglu  
Regionleder / Partner / Eiendomsmegler  
Mobil: +47 91 11 02 51  
E-post: [mu@eiendomsmeglerne.no](mailto:mu@eiendomsmeglerne.no)

## Innkalling til årsmøte

Sameiet Dalsbergstien 20c

Tid: 05.06.2024 kl: 18:00 Sted: Inger-Mari 3.etg venstre

Saksliste:

1. Konstituering
  - a) Valg av møteleder.
  - b) Valg av referent og andelseier til å skrive under protokollen.
  - c) Spørsmål om møte er lovlig kalt inn.
  
2. Årsberetning for 2023
  
3. Årsregnskap for 2023
  
4. Behandling av innkomne forslag og saker:
  - a) Gjennomgang budsjett
  - b) Felleskostnader
  - c) Baktrapp.
  - d) Varmtvannsbereder
  - e) Branntavle.
  - f) Valg av styre og ny styreleder.

Oslo 29.05.2024



## Protokoll årsmøtet: sameiermøtet Dalsbergstien 20C

Tid: Onsdag 5 juni kl.19:00

Sted: 3 etasje til venstre

Gårdsnummer/bruksnummer: 217/92

Organisasjonsnr: 916374429

Styret består av:

Elin Skjennum (representerer 4 enheter)

Marcus Engh, Mina Richvoldsen (representerer 1 enhet)

Inger Mari Hollerud (representerer 1 enhet)

Malin Bjarøy (representerer 1 enhet)

Øivind Skullerud, Minana Hastor (representerer 1 enhet)

Møtedeltakere:

Elin (representerer enheter 1TV, 2TV, 2TH, 3TH)

Mina (representerer enhet 4TH)

Inger Mari (representerer enhet 3TV)

Øivind, Minana (representerer enhet 1TH)

Malin (representerer enhet 4TV) per telefon

### 1. Konstituering

#### a) Valg av møteleder

- Elin valgt som møteleder

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

- Mina R valgt som referent

- Øivind og Mina R valgt til å underskrive protokollen

#### c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

- Det var ingen innsigelser til møteinnkallelsen eller sakslisten



## 2. Årsregnskap for 2023

Gjennomgått regnskap for fjoråret

Kun Anticimex som var en stor ekstra utgift.

## 3. Behandling av innkomne forslag og saker

### a) Gjennomgang budsjett for 2024

Svært liten buffer i budsjettet. Ikke nok penger til uforutsette regninger eller ekstra kostnader.

Skal forsøke å forhandle renter på lånet. Høre med forskjellige banker om den beste renten.

### b) Felleskostnader

Enighet om å øke felleskostnader med 10% fra 1 oktober 2024.

### c) Baktrapp

Snakket om renovering av baktrapp. Skal hente inn tilbud for dette. Pussing av vegger og maling og eventuelt skifte vinduer og dør i bakgård.

Elin har fått et tilbud på 100 000kr ex moms for pussing og skraping av baktrapp.

Om det skal gjøres fullstendig renovering av trapp og trapperom, ble også en eventuell heis nevnt.

### d) Varmtvannsbereder

Disse må skiftes etter hvert.

Elin har sjekket pris på dette, ca. 28 000kr ex moms.

### e) Brannavtale er anbefalt å skifte

Finnes ikke lenger reservedeler for denne.

### f) Valg av styre og ny styreleder

Enige om et ekstraordinært møte høsten 2024. Etter salg av leilighet 1TV.

Valg av ny styreleder da.

e) Trappevask ble raskt snakket om. Skal sette opp en liste i gangen, så skal vask rullere.

Tid og sted **BISLETT 19.06.24.**

  
Mina Richvoldsen

  
Øivind Skullerud



**Adresse: Dalsbergstien 20, Oslo**

Prosjekt nr: 0131	Utarbeidet av: Marius Frydenlund	Kontrollert av: Roald Steig
Dato: 11.1.25	Revisjonsnummer: -	Oppdragsgiver: Bygårdservice AS

## 1 INNLEDNING

Brannforebyggende er engasjert av Bygårdservice AS for å utarbeide en brannteknisk tilstandsanalyse av Dalsbergstien 20C i Oslo. Bygget ble befart 7.1.2024.

Bygget er en eldre bygning som omtales som en 1890-bygård (1800 tallet, fjerde kvartal). Bygget har 3 tellende etasjer og utbygget loft kjeller. Dette er et leilighetsbygg og tilfaller risikoklasse 4.

Denne branntekniske tilstandsanalysen er bygget opp etter ytelser etter teknisk forskrift fra 2017 [TEK 17] med veiledning. Fordi den angir forslag til branntekniske oppgraderinger som vil kunne være søknadspliktige. Iht. plan- og bygningsloven når de skal gjennomføres. Da må TEK 17 med veiledning benyttes ved søknad om byggetillatelse for brannteknisk prosjektering av tiltakene. Det branntekniske sikkerhetsnivået til oppgradering som foreslås blir iht. Forskrift om brannforebygging §8.

De manglene som er avdekket i denne rapporten er prioritert i tilstandsgrader (TG). En forklaring på inndeling i tilstandsgrader etter NS3424 finnes i vedlegg 1. Det er videre ei denne tilstandsanalysen gjort en vurdering i forhold til rimelige tidsfrister for de ulike tiltakene.

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utført av	Kontroll

Utført av:

Kontrollert av:



---

Marius Frydenlund  
Brannrådgiver



---

Roald Steig  
Branningeniør

Ved eventuelle spørsmål i forbindelse med rapporten, vennligst ta kontakt med undertegnede på telefon 92037624, eller e-post: [marius@brannforebyggende.no](mailto:marius@brannforebyggende.no)

## 2 BRANNTTEKNISK SIKKERHETSNIVÅ

Vurderingen er gjort med utgangspunkt i de branntekniske kravene til bygget etter Forskrift om brannforebygging. Her stilles det i § 8 krav om at «Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i Byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF-85) eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreducerende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Dette bygget er oppført i 1886. Denne branntekniske tilstandsanalysen baserer seg derfor på sikkerhetsnivået i BF-87.

**Bygget er et eldre bygg som er oppført etter eldre bygningsregler. Denne tilstandsanalysen baserer seg derfor på sikkerhetsnivået etter BF 85 og tek 97 grunnet lofts utbygging i 2000.**

Forskrift om brannforebygging gir ikke hjemmel krav for oppgradering av sikkerhetsnivået til Teknisk forskrift 2017 [Tek 17]. TEK 17 har et sikkerhetsnivå som er høyere enn det som angis i forskrift om brannforebyggende tiltak. Dette innebærer at det er BF 85 som angir sikkerhetsnivået bygget skal oppgraderes til. For bygninger oppført før 1997 er det innført skjerpede ytelser, dette f.eks. låsesystem som muliggjør tilbake rømning, dersom rømningsveien er blokkert.

Noen av de branntekniske tiltakene som er anbefalt i rapporten vil kunne være søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven når de skal gjennomføres.

### Følgende er vurdert

<b>Passiv brannsikring</b>	<b>Organisatorisk brannsikring</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Brannmotstand for bæresystem	<input checked="" type="checkbox"/> Branndokumentasjon
<input checked="" type="checkbox"/> Brannvegg – brannseksjonering	<input type="checkbox"/> Branntegninger/rømningsplaner
<input checked="" type="checkbox"/> Branncelleinndeling	<input type="checkbox"/> Organisasjon
<input checked="" type="checkbox"/> Brannklassifiserte bygningsdeler	<input type="checkbox"/> Lederoppgaver
<input checked="" type="checkbox"/> Rømningsveier	<input type="checkbox"/> Instruksjer
<input checked="" type="checkbox"/> Overflater/kledning	<input checked="" type="checkbox"/> Service- og kontrollrutiner
<input checked="" type="checkbox"/> Gjennomføringer	<input type="checkbox"/> Vaktordning
<b>Tekniske brannverntiltak</b>	<b>Annet</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Brannalarmanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Løsningsforslag
<input checked="" type="checkbox"/> Røykventilasjon	<input checked="" type="checkbox"/> Utbedringskostnader
<input type="checkbox"/> Automatisk sløkkeanlegg	<input type="checkbox"/> Byggesak
<input checked="" type="checkbox"/> Håndsløkkeutstyr	<input type="checkbox"/> Tilsynspålegg
<input checked="" type="checkbox"/> Nødlys, merking og ledesystem	<input type="checkbox"/> Forsikringsordning, risiko

### Forkortelser brukt i rapporten

TEK 17	Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift), 1. juli 2017
VTEK	Veiledning til byggteknisk forskrift (Tek 17, av 1 juli 2017).
FOB	Forskrift om brannforebyggende av 1. januar 2016
PBL	Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 25. juni 2010 nr. 48
BF-85	Byggeforskrift av 1985
TEK 97	Forskrift om krav til byggverk 1997

### 3 INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Innledning .....	2
2	Brannteknisk sikkerhetsnivå.....	3
3	Innholdsfortegnelse .....	4
4	Sammendrag og Handlingsplan .....	5
5	Opplysninger om bygget .....	6
5.1	Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen.....	6
6	Byggets branntekniske tilstand.....	7
6.1	Bygningsbrannklasseinndeling.....	7
6.2	Avstand mellom bygninger .....	7
6.3	Bygningsdelers brannmotstand.....	7
6.4	Kledninger og overflater .....	9
6.5	Brannceller (§ 11-8) .....	10
6.6	Rømningsvei.....	11
6.7	Slokkevann og atkomst for brannvesenet. Slokkingredskap.....	12
6.8	Brannalarm og ledelys .....	12
6.9	Røykventilasjon .....	13
7	Forebyggende plikter .....	15
	Oppbevaring av brannfarlig vare .....	16
8	Vedlegg 1, Tilstandsgrader – Forklaring.....	17

#### 4 SAMMENDRAG OG HANDLINGSPLAN

Det er i rapportens hoveddel angitt noen mangler som må rettes opp, viser til det enkelte kapittel for nærmere spesifikasjon. Bygget har i dag litt dårligere brannsikkerhet enn minimumskravene i Forskrift om brannforebygging. For å få brannsikkerheten i bygget iht. myndighetenes krav i Forskrift om brannforebygging må alle angitte avvik/mangler i denne rapporten utbedres.

Manglene er ført opp i prioritert rekkefølge i tiltakslisten nedenfor (1., 2. og 3. prioritet) etter NS 3424. Dersom det er ønskelig å utbedre manglene over tid, så anbefales det å ta kontakt med brannvesenet og bli enige med dem om en forpliktende handlingsplan.

1. prioritet (tilstandsgrad 3 – utbedres straks)	Kostnader (NOK)
1. Det må etableres elektronisk sluttstykke på portrom dør	10 000,-
2. Det må monteres håndbrannslukkere i felles arealer.	10 000,-
3. Samtlige boenheter må ha tilgang til håndbrannslukker.	25 000,-
4. Dersom det ikke gjennomføres internkontroll, må dette innføres.	2 500,-
Sum 1. prioritet	47 500,-
+ 20 % uforutsett, avrundet	9 500,-
<b>Sum entreprisekostnad eks. mva.</b>	<b>57 000,-</b>

2. prioritet (tilstandsgrad 2 – utbedres innen 2 år)	Kostnader (NOK)
5. Enkelte gjennomføringer må brannsikres.	10 000,-
6. Noen svakheter i etasjeskille mellom kjeller og 1 etasje må brannsikres.	10 000,-
7. Det mangler sluttstykke på to dører	5 000,-
8. Felt over dører til kjeller arealer må brannsikres.	15 000,-
9. Vinduer i trapperom må byttes til brannvinduer E30	120 000,-
10. Brannsentralen må byttes	Prises etter tilbud fra leverandør.
11. Det må monteres ledelys i felles arealer.	Prises etter tilbud
12. O-plan må lages og henges opp ved brannsentral	15 000,-
Sum 2. prioritet	175 000,-
+ 20 % uforutsett, avrundet	35 000,-
<b>Sum entreprisekostnad eks. mva.</b>	<b>210 000,-</b>

3. prioritet (tilstandsgrad 1 – utbedres innen 5 år)	Kostnader (NOK)
13. Det er ikke fremlagt fullstendige plan og/eller branntegninger for bygget. Iht FOB § 4 må eier (borettslaget) kunne dokumenterer og kjenne plasseringen av brannskiller i bygget samt krav til brannmotstand til disse. Det anbefales at det utarbeides digitale plan og branntegninger for bygget.	15 000,-
14. Branndokumentasjon for bygget må utarbeides.	8000,-
Sum 3. prioritet	23 000,-
+ 20 % uforutsett, avrundet	4600,-
<b>Sum entreprisekostnad eks. mva.</b>	<b>27 600,-</b>

##### Forutsetning for kostnadsoverslagene

- Prisoverslaget er basert på erfaringspriser og må betraktes som en grov ramme, der noen punkt kan bli dyrere og andre billigere enn antatt. De er basert på dagens prisnivå.
- Prisene er uten generelle kostnader (prosjektering, byggeledelse, kopiering av tegninger, beskrivelse, gebyrer m.m.).
- Maling og gulvbelegg utover flikking og lapping er ikke inkludert i kostnadsoverslaget (må vurderes separat ved utbedringer).

## 5 OPPLYSNINGER OM BYGGET

	Opplysning
Adresse	Dalsbergstien 20
Gårds- og bruksnummer	217/92
Byggeår	1896
Siste ombygning	2000 lofts utbygging
Antall etasjer	3 + loft (utbygget) og kjeller
Byggemåte	Mur konstruksjoner, etasjeskiller i tre.
Risikoklasse (VTEK)	4
Brannklasse (VTEK)	2
Type bygning iht. brann- og eksplosjonsvernloven § 13	Bygget er registrert som særskilt brannobjekt iht. Oslo kommunes lokale forskrift om tilsyn i eldre bygårder.
Seksjonering	Ikke krav til intern seksjonering.
Brannalarmanlegg	Ja, eldre Schneider
Slokkeanlegg	Nei
Røykventilasjon	Nei
Brannenergi	50-400MJ/m <sup>2</sup>
Brannvesen	Oslo brannvesen har flere stasjoner innenfor 10 minutters innsatstid.

### 5.1 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen

Har ikke fått informasjon fra eier om at det ikke foreligger noen spesielle tillatelser, dispensasjoner etc. fra bygningsmyndighetene for bygget.

## 6 BYGGETS BRANNTEKNISKE TILSTAND

Beskrivelsen av byggets branntekniske tilstand er delt inn etter kapittelinnvidlingen i BF85/BF87. For hvert hovedkapittel er aktuelle krav angitt i kursiv. Deretter følger tilstanden av objektet, samt en oversikt over registrerte branntekniske avvik/anmerkninger og forslag for å utbedre disse manglene.

### 6.1 Bygningsbrannklasseinndeling

Bygg egnet for boligformål 3 tellende etasjer, pluss innredet loft og kjeller. Bygget defineres etter dagens forskrifter i brannklasse 2.

### 6.2 Avstand mellom bygninger.

*Det stilles krav til avstand mellom bygninger som er skilt med brannvegg med mindre annet er bestemt. Bebyggelse bestående av flere bruksenheter kan ha innbyrdes avstand mindre en 8 m dersom møne eller gesimshøyde mot bygning i annen bruksenhet er mindre en 9 m, og de deler av bygningen som ligger nærmere hverandre enn 8 meter er skilt med bygningsdeler som sammen gir samme brannmotstand som branncellebegrensende bygningsdel i vedkommende bygningsbrannklasse. Det kan være åpninger i disse bygningsdelene dersom de ikke fører til redusert brannsikrhet.*

#### 6.2.1 Tilstand

Bygget er oppført med brannvegger mot nærliggende byggverk og eiendommer. Vegger er ført over tak og fremstår som tilfredsstillende utført i murt konstruksjon av minimum to steins tykkelse. Det anslås, iht NBI 520.306, at en teglsteinsvegg med tykkelse 150mm normalt kunne tilfredsstillende EI 120. Dette forutsettes at forholdet mellom veggghøyden og veggtykkelsen ikke overstiger 20. Utførelsen er iht. normal byggeskikk på denne tiden, og at det forventes at veggene generelt sett er tilfredsstillende.

I henhold til byggesak ved lofts utbygging er nye tak oppbygg utført i EI 60D-s2

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1. Ingen avvik		0	0
Sum kapittel 6.2.1			0

### 6.3 Bygningsdelers brannmotstand.

*Bygningsdeler skal ha brannmotstand som angitt i tabellen under.*

	Krav til brannmotstand
Bærende hovedsystem:	B60R 60]
Sekundære bærende deler, etasjeskiller som ikke er stabiliserende:	B60 R 60]
Branncellebegrensende bygningsdel:	B60
Bygningsdeler som omgir trapperom som forbinder flere brannceller:	B 60
Trappeløp:	R 30 [B 30]



### 6.3.1 Tilstand



Bilder viser at taket i kjeller er oppgradert med gips og skal tilfredsstillende brannmotstand på 60 min. Det er noe dårlig fuging i skjøter og inntil vegg, som må gjennomgå utbedres. Det var også noe skader i tak som må utbedres. Gjennomføringer i kjeller tak må brannsikres med brannmansjett.

#### **Bæresystemer:**

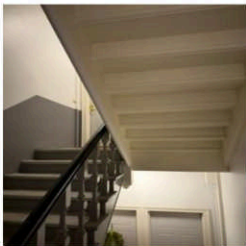
Bærende konstruksjoner er utført i mur konstruksjoner og treverk. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det kan forekomme noe stubbeloft og stubbelofts fyll av leiere delvis i bygget. Det er ikke utført destruktive inngrep i forbindelse med denne analysen. Iht. NBI 520.323 er det oppgitt at teglsteinkonstruksjoner med tykkelser på opptil 175 mm vil ha en brannmotstand som tilsvarer 90 minutter. For etasjeskiller stilles det krav om 60 minutters brannmotstand til bæreevnen. Etasjeskiller generelt antas å være utført i trebjelkelag hvor etasjeskillet er stubbloftleire eller mineralull.

Bygget er oppført med yttervegger i teglstein/støptkonstruksjon og etasjeskille i stubbloftskonstruksjon med rabitzpuss og trappeløp i trekonstruksjon. Det vurderes at funksjonskravet for både hovedbæresystemet, sekundærbæresystemet er iht beskrivelser som kan aksepteres med hensyn på løsninger som er gitt i byggforskserien oppgraderinger av eldre murgårder. Trappeløpene er hele og uten skader og det er brannmalt undersiden av trappevangen. Funksjonskravet på for etasjeskillet da det later til at det er hele og uskadd rabitzpuss vurderes 60 minutter.

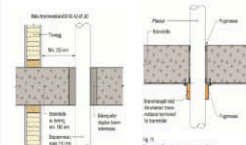
I kjeller er det steder som er av type murt konstruksjon og rabitzpuss , samt deler av taket har type trepanel og stubbloftsskille.

#### **Trappeløp:**

Trappeløp skal tilfredsstillende krav iht. BF-85 som brannmotstand minimum A30. Iht. NBI 720.315 kan eldre trapper i beholdes uendret forutsatt at de er i god stand.



Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1. Det er enkelt utette gjennomføringer i etasje skille som må sees på som brannskille i bod arealet.	Der det ikke er montert brannmansjett må det utføres brannsikringstiltak der det er soilrør i støpegods. Er det plastrør må det monteres brannmansjett på eksempelvis og andre gjennomføringer må tettes med godkjent løsning. Det skal være minimum 250mm avstand fra soilrør i stål/støpegods til brennbar konstruksjon, dette gjelder også i tregulv konstruksjon.	TG2	10 000,-
2. Noen svakheter/brudd i brannskille/manglende fuginger i kjeller tak. Det er behov for noe brannsikringstiltak.	Tette og fuge små svakheter i tak for å opprettholde etasjeskillets krav på 60 minutter brannmotstand.	TG2	10 000,-
Sum kapittel 6.3.1			20 000,-



#### 6.4 Kledninger og overflater

Kledninger og overflater skal være i brannteknisk klasse som angitt i tabell under. Under klassifisert overflate skal det være ubrennbart materialet, eller brennbart materialet med klassifisertkledning som angitt i tabellen.

Nedforet himling som er del av det brannbegrensende bygningsdel skal utføres slik at de blir en del av brannskillet. I rømningsvei med nedforet himling skal himlingen være ubrennbar. Det skal være utført og montert slik at den ikke faller ned før etter 10 minutters brann. Konstruksjoner over nedforet himling skal utføres slik at brann ikke udekkert kan utvikle seg over større områder.

	Krav til brannmotstand	Eksempler på materialbruk
Innvendig overflate over 200 m <sup>2</sup>	In1	Gipsplater
Innvendig overflate under 200 m <sup>2</sup>	In2	Trekledning begrenset brennbart
Utvendig overflate:	Ut1	Ubrennbar overfalte elle behandlet trevirke
Kledning	K1	Sementbundne sponplater, brannimpregnerte sponplater.
Takdekking	Ta	Teglestein, betongtakstein, skifertak el.
Isolasjon	Ubrennbar	Glawarockwool el.
Rømningsvei		
Innvendig overflate	In1	Ubrennbare overflater (metall, betong, mur, puss)
Innvendig kledning	K1-A	Gipsplater
Gulv	G	Gulvbelegg klasse G, fliser.

#### 6.4.1 Tilstand

Byggets overflater og kledning tilfredsstillende stort sett gjeldene ytelser gitt i tabellen over.

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1. Ingen registrert avvik.			
Sum kapittel 0			

#### 6.5 Brannceller (§ 11-8)

Bygning inndeles på hensiktsmessig måte i brannceller med konstruksjoner etter tabell kapittel 6.3. Brannceller må ikke ha form eller innredning som gjør varsling og rømning ved brann vanskelig. Sjakter som ikke ligger i tilknytning til trapperom skal utføres som egne brannceller. Dører i branncellebegrensende vegger skal minst ha halvparten av veggens brannmotstand.

Loft og kjeller inndeles på en slik måte at oversikten bevares. Ventilasjonsanlegg som betjener flere brannceller skal stå i egen branncelle.

#### 6.5.1 Tilstand




Det er svakheter i brannskille for loftsleilighetene i baktrapp.

Trapperom baktrapp har kort avstand i innvendig hjørne mot uklassifiserte vinduer tilhørende leiligheter. Vinduene i trapperommet må byttes til brannglass.

Alle dører til leilighetene i hovedtrapp og baktrapp og boddører har ok brannklasse.

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1. Det mangler sluttstykke på en doddør i baktrapp og brannør til berederom i kjelelr.	Det må settes på sluttstykke på begge dører.	TG2	5 000,-
2. Felt over begge dører til kjeller areal er innhar ikke noe brannklasse. 	Begge felt må brannsikres med løsning som tilfredsstillende samme krav som dør med brannklasse EI60.	TG2	15 000,-

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
3. Det er montert vinduer med kort avstand i innvendig hjørne mot baktrapp. Det er jf. med krav i BF 85 og TEK at det som sees på som rømningsvei skal sikres slik at ikke personer under evakuering blir utsatt for varmestråling utover det som er tillatt. 	For å sikre at rømningsveien (trapperom) må det monteres brannklassifiserte vinduer. Brannklassifiserte vinduer er ikke åpningsbare. Det anbefales at en ser på løsning å etablere dette i trapperommet. Med hensyn på funksjonstid og tiden en ser for seg at evakueringstiden, samt at det er kun del av vinduet som peker direkte mot trapperommet så kan det aksepteres at det monteres E 30 glass og at disse har vaktmester nøkkel. Med vaktmester nøkkel har også brannvesenet mulighet å få luftet ut i trappeløpet.	TG2	120 000,-
4. Det er svakheter i brannskille til begge loftsleilighetene i baktrapp.	Svakheter i brannskille må brannsikres.	TG2	10 000
Sum kapittel 6.5			150 000,-

## 6.6 Rømningsvei

Rømningsvei skal være egen branncelle som er tilrettelagt for sikker rømning i branntilfelle. Rømningsvei kan likevel inneholde mindre og avgrensede rom for andre formål, dersom disse ikke reduseres rømningsveiens funksjon.

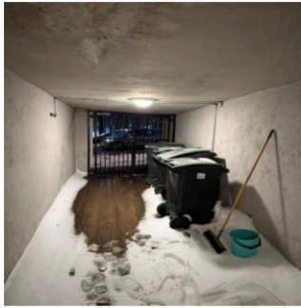
Rømningsvei skal på en oversiktlig måte føre til det fri. Der trapp inngår i rømningsvei gjelder krav til branntekniske adskillelse av trapperom til det fri.

Der en branncelle består av flere etasjer eller har mellometasje, skal hver etasje og mellometasje ha direkte utgang til minst en rømningsvei. Fri bredde i rømningsvei skal minst være en 1 cm pr person, og ikke mindre en 90 cm. I bygninger med flere etasjer dimensjoneres rømningsveiene for samtidig rømning fra to etasjer.

Dør til og i rømningsvei skal slå ut i rømningsretning eller ha utførelse som gir likeverdig funksjon under rømning. Krav om slagretning gjelder ikke dør til rømningsvei fra branncelle for et lite antall personer. Dør skal utføres som angitt i tabell under. Der det er krevet selvlukkende dør S, og bygnings bruk medfører at døren må stå i åpen stilling skal døren utføres med anordning som automatisk utløses ved brann eller røykspredning.

### 6.6.1 Tilstand

Alle leiligheter har tilgang til to trapperom. Baktrappen ender i bakgården, eneste vei ut mot gate er igjennom port rom som er låst med nøkkel.



Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1. Rømningsvei fra bakgård kan ikke åpnes uten nøkkel.	Det må etableres elektronisk sluttstykke på lås og med nødåpner eller lås med løsningslik at en kan komme ut uten bruk av nøkkel.	TG3	10 000,-
Sum kapittel 6.6			10 000,-

### 6.7 Slokkevann og atkomst for brannvesenet. Slokkingredskap.

Der det kreves brannslange og håndslukkeapparat, skal disse være hensiktsmessig plassert, godt og synlig og lett tilgjengelig.

#### 6.7.1 Tilstand

Bygget skal være utstyrt med håndbrannslukkere i hver leilighet, samt i felles arealer og oppganger. Det er ikke kontrollert hvorvidt alle leiligheter er utstyrt med håndslukkeapparater, men det må sørges for at samtlige er utstyrt med minimum en slukker hver som plasseres lett tilgjengelig. Anskaffelse, kontroll og vedlikehold av manuelt slokkeutstyr er eierens ansvar (huseier, borettslag o.l.). Sameiet må kunne dokumentere at manuelt slokkeutstyr har blitt utlevert beboere.

Visuelt ettersyn av utstyret er brukernes ansvar, f.eks. at det er tilfredsstillende trykk på håndslukekren, og at plombering og slange er intakt. Manuelt slokkeutstyr i leiligheter skal kontrolleres hvert 5 år av ansvarlig firma med ansvarsrett for tiltaket og slokkeutstyr i felles arealer, skal kontrolleres årlig. Fysisk kontroll av slokkeutstyret er ansvarsbelagt sameiet.

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1. Det er ikke montert håndbrannslukkere i felles arealer, som trapperom og bod arealer.	Det må monteres godkjente håndbrannslukkere i oppganger og kjeller. Det må også inngås en avtale med firma som utfører årlig kontroll av slokkeutstyret. Brannslukkere i felles arealer skal festes på vegg og merkes med etterlysende plogskilt.	TG3	10 000,-
2. Det er ikke kontrollert hvorvidt samtlige leiligheter har tilgang til håndbrannslukkere eller husbrannslange.	Sameiet må kunne dokumentere at manuelt slokkeutstyr har blitt utlevert til samtlige leiligheter, og kontrollavtale med 5 års intervall.	TG3	25 000,-
Sum kapittel 6.7.1			35 000,-

### 6.8 Brannalarm og ledelys.

Jf. med BF 85 så vil det i byggverk i risikoklasse 4 (boligbyggverk) ha brannalarm  
Alle brannceller skal ha røykvarsler plassert slik at den gir 60 dB(A) i soverom når mellomliggende

dører er lukket.

Bod arealene, trapperommene skal ha ledesystem, som et minimum må det installeres nød belysning (ledelys) Ledesystemet skal fungere i minst 60 minutter etter utløst brannalarm. Ledesystemet skal prosjekteres etter NS 3926.

### 6.8.1 Tilstand

Bygget har brannalarm som er av eldre modell. Det er ikke overføring til 110-sentralen eller privat vaktsselskap. Det er ikke noe form for nødllys i bygget.



Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1. Brannsentralen er meget gammel og det er vanskelig å få tak i deler.	Brannsentralen må skiftes ut til nyere modell.	TG2	Prises etter tilbud fra leverandør.
2. Det finnes ikke O-plan for brannalarmanlegget.	O-plan må utformes og henges opp ved brannsentralen.	TG2	15 000,-
3. Bod arealene, trapperommene skal ha ledesystem, som et minimum må det installeres nød belysning (ledelys) Ledesystemet skal fungere i minst 60 minutter etter utløst brannalarm. Ledesystemet skal prosjekteres etter NS 3926.	Det må etableres ledesystem i felles arealer og trapperom for 16 A. Ledesystemet må prosjekteres med riktig ansvarsrett iht til NS 1838. Dette skal utføres av godkjent firma/person.	TG2	Prises etter løsning
Sum kapittel 6.8.1			15 000,-

### 6.9 Røykventilasjon

Trapperom over 2 etasjer må røykventileres. Det er tilstrekkelig med luke eller vindu med fri åpning minimum 1,0m<sup>2</sup> øverst i trapperommet. Luke eller vindu skal kunne åpnes manuelt med bryter fra inngangspartiet.

Bygget har trapperom som brukes for rømning. Iht. løsninger angitt i NBI 520.380. kan kravet oppfylles når trapperommene har vindu som kan åpnes mot det fri i hver etasje. Etter BF 85 ligger det krav om tiltak for å sikre røykventilering i trapperommene.

#### 6.9.1 Tilstand

Bygget har trapperom som brukes for rømning. Iht. løsninger angitt i NBI 520.380. kan kravet oppfylles når trapperommene har vindu som kan åpnes mot det fri i hver etasje. Etter BF 85 ligger det krav om tiltak for å sikre røykventilering i trapperommene.

Trapperom går fra 1 til loft etasje, her kan vindu åpnes på hvert trappe repo. Løsning med at vindu og dør kan åpnes vurderes som tilfredsstillende med tanke på utluftning av røyk i trapperom iht byggforskserien. Røykventilering er et tiltak for brannvesenet innsats.

Se pkt 6.5.1 for beskrivelse av nye brannklassifiserte vinduer i baktrapp.

Registrerte avvik og anmerkninger	Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgr ad	Kostnad
1. Ingen registrerte avvik			
Sum kapittel 6.8.2			-

### 6.9.2 Automatisk slokkeanlegg.

Det foreligger ikke krav til automatiske slokkeanlegg i bygget, da det ikke er heis.

## 7 FOREBYGGENDE PLIKTER

I Forskrift om brannforebygging og HMS forskriften stilles det krav til eier og brukeres arbeid for å forebygge brann. Brann- og eksplosjonsvernloven er en del av HMS forskriften.

Krav til organisatoriske tiltak er angitt i Forskrift om brannforebygging. I forskriftens kapittel 2 er forebyggende plikter for eieren av bygget angitt. I kapittel 3 er det angitt forebyggende plikter for brukeren av bygget.

Eier har ansvar for kontroll og vedlikehold av bygningsdeler og sikkerhetsinnretninger og fyringsanlegg. Eier skal også ha nødvendige rutiner for systematisk sikkerhetsarbeid og dokumentasjon på at virksomhetens plikter iht. § 4-9 er oppfylt.

Bruker har ansvar for en brannsikker bruk av bygget. Bruker skal også ha nødvendige rutiner for systematisk sikkerhetsarbeid og dokumentasjon på at virksomhetens plikter iht. § 11 og 12 er oppfylt.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Ikke kontrollert utførelse av internkontroll.	Internkontroll må innføres dersom det ikke gjennomføres.	TG2	2500,-
2.	Det er ikke fremlagt brann dokumentasjon for bygget.	Det anbefales at det etableres brann dokumentasjon for bygget (brannperm) det er ikke direkte krav at du skal ha egen perm, men en skal kunne legge frem dokumentasjon for barnevern arbeidet i bygget. Å ha alt samlet i en perm forenkler dette arbeidet.	TG2	8000,-
3.	Det foreligger ikke fullverdige branntekniske tegninger for bygget. Det er ikke merket brannskille mellom leilighetene. Branntekniske tegninger som foreligger, er ikke helt i samsvar. F.eks dør til kjeller ligger på nivå 1.etasje og ikke som på tegningen.	Branntekniske tegninger må lages.	TG1	15 000,-
Sum kapittel 7				25 500,-



### **Oppbevaring av brannfarlig vare**

Det vises til "Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen av 8. juni 2009" for krav til oppbevaring av brannfarlig væske og gass i byggene. Her stilles det blant annet krav til at brannfarlig gass i kategori 1 og 2 ikke skal oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng og loft (§ 5) og maksimal tillat oppbevaring i boenheter (§ 6).

Etter FOB§ 8 – 4 skal oppbevaring av giftige eller etsende varer som under brann kan medføre særlig fare meldes til brannvesenet. Kommunen kan fastsette nærmere vilkår for oppbevaringen eller fastsette begrensninger i oppbevaring, dersom varene etter forholdene på stedet finnes å medføre særlig fare for eller ved brann eller eksplosjon.

### **Tilstand**

Det er ikke opplyst fra oppdragsgiver eller observert på befaring at det oppbevares brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatte stoffer. Hva som er lagret i de forskjellige bodene på loft eller kjeller er ikke kontrollert, vi anbefaler på det sterkeste at det ikke lagres propan i kjeller eller på loft.

## 8 VEDLEGG 1, TILSTANDSGRADER – FORKLARING

Dette oppsettet er basert på NS 3424 tilstandsanalyse for byggverk, innhold og gjennomføringen. Hensikten med denne inndelingen i tilstandsgrader er å få en best mest mulig inndeling av feil og mangler. Da standarden ikke direkte er tilpasset brannvern, er det laget tilpasninger særskilt med tanke på brannsikkerhet. Tilpasningene er angitt iht. NBI 720.306brannteknisk tilstandsanalyse.

### Nivå for tilstandsanalysen

Tilstandsanalysen gjennomføres på nivå 1 i henhold til NS 3424 og NBI 720.306.

Dette omfatter:

- Befaring med visuelle observasjoner uten destruktive inngrep i konstruksjoner.
- Gjennomgang av relevant dokumentasjon tilpasset oppgaven.
- Undersøkelse av hele byggverket (om ikke annet er avtalt).
- Angivelse av avvik med årsak om mulig for TG 2 og 3.
- Foreslå tiltak for å redusere konsekvenser eller å lukke avvik.
- Fastslå eventuelle behov for videre undersøkelser på analysenivå 2 eller 3

Tilstandsgrad	Tilstand i forhold til referansenivå	Branntekniske spesifiseringer og tiltak
TG 0	Ingen avvik	Samsvar med referansenivå (Forebyggendeforskriften § 2-1) eller bedre. <b>Ingen tiltak er nødvendig.</b>
TG 1	Mindre avvik	Mindre avvik som ikke har stor betydning for person- og verdisikkerheten. <b>Tiltak må iverksettes innen 5 år.</b>
TG 2	Vesentlige avvik	Mangler i tekniske eller organisatoriske forhold, som gir vesentlig dårligere sikkerhet enn forutsatt i referansenivået. Manglene kan skyldes slitasje, byggefeil, ukyndig vedlikehold og dårlige organisatoriske rutiner. <b>Tiltak må iverksettes innen 2 år.</b>
TG 3	Alvorlig avvik	Vesentlige mangler i den tekniske eller organisatoriske sikkerheten i forhold til det forutsatte referansenivået. Har uakseptabel risiko for mennesker, materiell eller miljø. <b>Må utbedres straks.</b>
TGIU	Ikke undersøkt	Vesentlige forhold som ikke er dokumentert eller som ikke kan avklares uten omfattende undersøkelser. Eksempler kan være skjult bærekonstruksjon, manglende beregninger og udokumentert utførelse. <b>Må tilføyes tilstandsanalysen når det blir undersøkt.</b>

Dato: 6.02.2025

## Tiltaksliste for lukking av avvik – Dalsbergstien 20

Juridisk eier	Sameiet Dalsbergstien 20
Organisasjonsnummer	
Kontaktperson	Elin Skjennum
Tlf. kontaktperson	
e-post til kontaktperson/styret	

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 27. september 2024 med tiltakene som er beskrevet i brannteknisk tilstandsvurdering, som Brannforebyggende AS utførte den 11. januar 2025. Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

**Dere må gjennomføre og dokumentere alle tiltak**

Dere har ansvar for å dokumentere alle tiltakene som gjennomføres i bygget. Firmaet som har utført en jobb i bygget må kunne gi dere skriftlig dokumentasjon på hva som har blitt installert og utbedret. Denne dokumentasjonen skal dere kunne vise for Brann- og redningsetaten ved forespørsel.

**Søknadspliktige tiltak hos Plan- og bygningsetaten**

Flere branntekniske tiltak er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven. For ytterligere veiledning og informasjon om hvilke tiltak dette gjelder, henviser vi til brannrådgivere eller tilsvarende, samt Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på søknadspliktige tiltak er innstallering av slokkeanlegg, brannalarmanlegg, bytting av dører og rehabilitering av skorsteiner og fyringsanlegg. Vi presiserer at dette ikke er en uttømmende liste. For tiltak som er søknadspliktige må dere kunne fremvise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

**Dokumentasjon**

Når de ulike tiltakene er gjennomført, må dere sende oss dokumentasjon på dette. Dokumentasjon kan for eksempel være bekreftelse fra utførende firma og faktura for utført arbeid. Vi minner om at bilder og bekreftelse fra sameiet/borettslaget på at tiltaket er gjennomført *ikke* anses som dokumentasjon, heller ikke generelle produktbeskrivelser og datablader anses som dokumentasjon

**Vi vil kontrollere at tiltakene er gjennomført**

Vi følger opp tilsynet inntil brannsikkerheten i bygget er tilfredsstillende. Hvis vi ser at brannsikkerheten er god nok, vil vi komme på en kontroll, og eventuelt avslutte tilsynet i bygården deres. Dersom det da gjenstår tiltak, forutsetter vi at dere gjennomfører disse i tråd med fremdriftsplanen, uten vår oppfølging.

De **grønne** feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.

De **røde** feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

Vi tar høyde for at det kan foreligge feil, og/eller mangler i tiltakslisten vår, og setter pris på at dere da snarest gir oss beskjed om dette.

Tiltaksnummer	Tiltak	Tiltak bekreftet gjennomført av dere	Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:	Kommentar
<b>Avvik 1</b> Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.				
0	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter	Ja	Ja	Sameiet har hentet inn en brannteknisk vurdering utarbeidet av Brannforebyggende AS. Denne er tilstrekkelig som grunnlag for oppgraderingen.
1	Rømningsvei fra bakgård kan ikke åpnes uten nøkkel. Det må etableres elektronisk sluttstykke på lås og med nødåpner eller lås med løsning slik at en kan komme ut uten bruk av nøkkel	Nei		TG3
2	Det må monteres godkjente håndbrannslukkere i oppganger og kjeller. Det må også inngås en avtale med firma som utfører årlig kontroll av slokkeutstyret. Brannslukkere i felles arealer skal festes på vegg og merkes med etterlysende plogskilt	Nei		TG3
3	Sameiet må kunne dokumentere at manuelt slokkeutstyr har blitt utlevert til samtlige leiligheter, og kontrollavtale med 5 års intervall.	Nei		TG3
4	Det er enkelt utette gjennomføringer i etasje skille som må sees på som brannskille i bod arealet. Der det ikke er montert brannmansjett må det utføres brannsikringstiltak der det er soilrør i støpegods. Er det plastrør må det monteres brannmansjett på eksempelvis og andre gjennomføringer må tettes med godkjent løsning. Det skal være minimum 250mm avstand fra soilrør i stål/støpegods til brennbar konstruksjon	Nei		TG2
5	Noen svakheter/brudd i brannskille/manglende fuginger i kjeller tak. Det er behov for noe brannsikringstiltak. Tette og fuge små svakheter i tak for å opprettholde etasjeskillets krav på 60 minutter brannmotstand	Nei		TG2
6	Det mangler sluttstykke på en doddør i baktrapp og branndør	Nei		TG2

	til berederom i kjeller. Det må settes på sluttstykke på begge dører.	Nei		
7	Felt over begge dører til kjeller areal er innehar ikke noe brannklasse. Begge felt må brannsikres med løsning som tilfredsstillende samme krav som dør med brannklasse EI60.	Nei		TG2
8	Vinduer i trapperom må byttes til brannvinduer E30. For å sikre at rømningsveien (trapperom) må det monteres brannklassifiserte vinduer. Brannklassifiserte vinduer er ikke åpningsbare. Det anbefales at en ser på løsning å etablere dette i trapperommet. Med hensyn på funksjonstid og tiden en ser for seg at evakueringstiden, samt at det er kun del av vinduet som peker direkte mot trapperommet så kan det aksepteres at det monteres E 30 glass og at disse har vaktmester nøkkel.	Nei		TG2
9	Det er svakheter i brannskille til begge loftsleilighetene i baktrapp. Svakheter i brannskille må brannsikres.	Nei		
10	Brannsentralen er meget gammel og det er vanskelig å få tak i deler. Brannsentralen må skiftes ut til nyere modell.	Nei		TG2
11	Det må etableres ledesystem i felles arealer og trapperom for 16 A. Ledesystemet må prosjekteres med riktig ansvarsrett iht til NS 1838. Dette skal utføres av godkjent firma/person	Nei		TG2
<b>Avvik 2</b> Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				
12	Dersom det ikke gjennomføres internkontroll, må dette innføres	Nei		TG3
13	O-plan må lages og henges opp ved brannsentral	Nei		TG2
14	Det er ikke fremlagt fullstendige plan og/eller branntegninger for bygget. Iht FOB § 4 må eier (borettslaget) kunne dokumenterer og kjenne plasseringen av brannskiller i bygget samt krav til brannmotstand til disse. Det anbefales at det utarbeides digitale plan og branntegninger for bygget.	Nei		TG1
15	Branndokumentasjon for bygget må utarbeides	Nei		TG1



**VEDTEKTER  
FOR SAMEIET DALSBERGSTIEN 20 C**

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

**1. NAVN OG OPPRETTELSE**

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

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

**2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

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

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

**2.2 Rettslig rådighet over seksjonen<sup>1</sup>**

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

**2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

**2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer**

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

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

---

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

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

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

#### 2. 3. 2 *Husdyrhold*<sup>2</sup>

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

#### 2. 3. 3 *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

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

### 3. **VEDLIKEHOLD**

#### 3. 1 **Bruksenhetene**

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

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

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

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

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

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

---

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



### **3.2 Fellesarealer**

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

## **4. FELLESKOSTNADER**

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

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

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

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

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

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

## **5. LOVBESTEMT PANTERETT**

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

## **6. SAMEIERMØTET**

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

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

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.<sup>3</sup>

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

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

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

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

## **6.2 Innkalling til sameiermøte**

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

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

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

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

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

## **6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

---

<sup>3</sup> I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

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

#### **6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

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

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

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

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

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

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

## **7. STYRET**

### **7.1** Sameiet skal ha et styre bestående alle seksjonseiere.<sup>4</sup> Styrets leder velges særskilt.

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

---

<sup>4</sup> Alle seksjonseiere sitter i styret, ettersom sameiet består av 8 enheter.

## **7.2 Styrets oppgaver og myndighet**

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

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

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

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

## **7.3 Styremøter**

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

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

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

## **8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

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

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

## **9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

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

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

#### **10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

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

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

#### **11. MISLIGHOLD**

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

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

#### **12. FRAVIKELSE**

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

#### **13. MINDRETALLSVERN**

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

#### **14. FORRETNINGSFØRER**

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

#### **15. REVISJON OG REGNSKAP**

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

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

#### **16. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

#### **17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

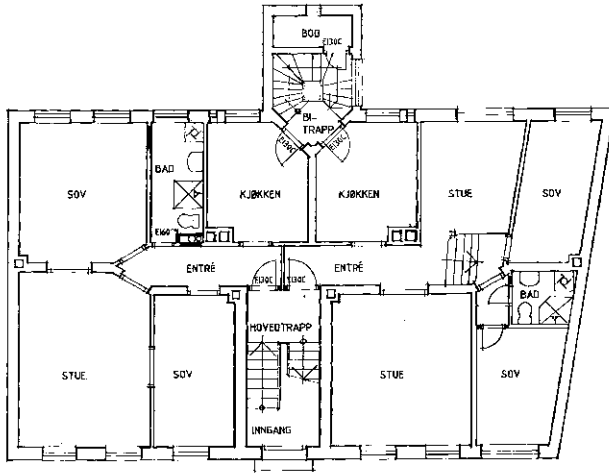
## Husordensregler

Beboerne plikter å sørge for at det til enhver tid er i orden i gården og for øvrig opptre slik at både bygninger og de nærmeste omgivelser kan bevare et ordentlig preg og at ikke andre beboere sjeneres unødige eller urimelig. Følgende husordensregler må overholdes:

1. Seksjonseiere plikter å vedlikeholde egen seksjon og holde seksjonen, herunder særlig vinduer og dører, i en slik stand og orden at gårdens alminnelige preg forringes eller at det er til unødige eller urimelig sjenanse for de øvrige beboerne.
2. Avfall skal pakkes behørig inn før det legges i søppelkassene. Avfall må ikke kastes eller henges annet sted. Dersom søppelkassene er fulle, må avfall ikke settes ved siden av søppelkassene, men oppbevares innenfor boenheten til søppelkassene er tømte. Det finnes separate containere for glass. Alt avfall som ikke er husholdningsavfall eller papir, samt alle større gjenstander, må beboerne frakte vekk på egen regning.
3. Det må ikke henges uvedkommende gjenstander (for eksempel sko, tomflasker, avfallposer osv.) i trappeganger, i kjeller, på gårds plass eller i port rom. Sigarettneiper/snus skal ikke kastes ut av vinduer/balkonger, det er satt ut askebeger i bakgård.
4. Banking og lufting av klær, tepper og lignende kan bare skje i bakgården, balkong skal ikke benyttes til dette., må gjennomføres på en slik måte og til tider som ikke bryter med andre punkter i husordensreglene.
5. Beboerne må sørge for å slukke lyset etter seg i kjelleren, og også sørge for at kjellerdøren alltid er låst. Bruk av åpen flamme er forbudt i kjeller.
6. TV, radio, musikkannlegg og lignende må ikke til noen tid være innstilt på en slik styrke at de sjenerer andre beboere. Dersom ikke annet er avtalt skal det være ro i bygningen og i bakgården fra kl. **23.00 til kl. 07.00**. Hvis det avholdes selskap eller fest skal alle som bor i oppgangen varsles i god tid.
7. Hoveddørene samt metallporten inn til gården, skal alltid være låst. Eventuelle feil ved lukke- eller låsemekanismene skal straks meldes. Vinduene i oppgangen skal i utgangspunktet være lukket hele døgnet. Dersom beboerne åpner disse for eksempel for å lufte, har de plikt til å påse at vinduene blir lukket igjen. Vinduene må ikke stå åpne ved regnvær. Nødvendig lufting må skje med forsiktighet ved streng kulde.
8. Det er forbudt å foreta utlufting av leilighetene gjennom inngangsdøren til leiligheten.
9. Dersom det oppdages skadedyr (kakerlakker, veggdyr, mus etc) i leilighetene, plikter beboerne straks å melde fra til Styre
10. Dyrehold er ikke tillatt uten godkjennelse fra Styret,

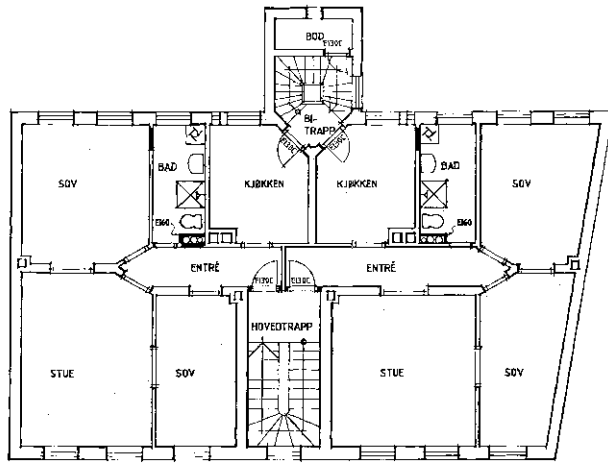






1

Innredning av loftstueguler 1	1:100
<b>DALSBERGSTIEN 20 - OSLO</b>	17.12.00
<b>PLAN 1 ETG.</b>	126 103
PELTON ANDRESEN AS svinnarkitekt	MNAL



2

(tun edning av loftstøilgheter i)		skiltepart 1 : 100
<b>DALSBERGSTIEN 20 - OSLO</b>		dato 12.12.88
<b>PLAN 2 &amp; 3 ETC.</b>		ark.no 126 102
PETON ANDRIESEN AS sivilarkitekter	MSAL	skiltepart 1 : 100

J.-No. *24*  
*86.*

*6/18*  $\frac{342}{86} = \frac{360 - 382 - 435}{86}$

# Bygningsanmeldelse

til IV Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 5 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. *20*

*Dahlsbergvej*

skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: *214.5 m<sup>2</sup>* Alen i . . . Flager } tilsammen:  
 Alen . . . do.

Gaardrumets Fladeindhold (§ 39) *175 m<sup>2</sup>*

Bygningens Bestemmelse (§ 70) *deigpav til Næstved*

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

Bygningens Hvide og Gadens Bredde (§ 33)

*Bygningen munder Hvide = 13.75 m*

Etagernes Antal *3*

Etagernes Hvide (§ 44) *3.14 m - 3.45 m - 3.45 m*

Fundamentering (§ 25) *Almindelig Gravel under; Røst, 0.90 m bred*

Grundbeskaffenhed

Isolation (§ 26) *15 mm Grundskifte med Refalt pap.*

Drainering *for rettidig Maade rundt Bygningen med Refalt til vandret Abkast*



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Bjørn-Henrik Enge ark.  
Søndrevegen 12 B  
0378 OSLO

Dato: 19.05.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201213636-21  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Herman Hammer

Arkivkode: 531

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

**FERDIGATTEST**  
**- DALSBERGSTIEN 20**

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 15.05.2014.

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

**Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten**

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

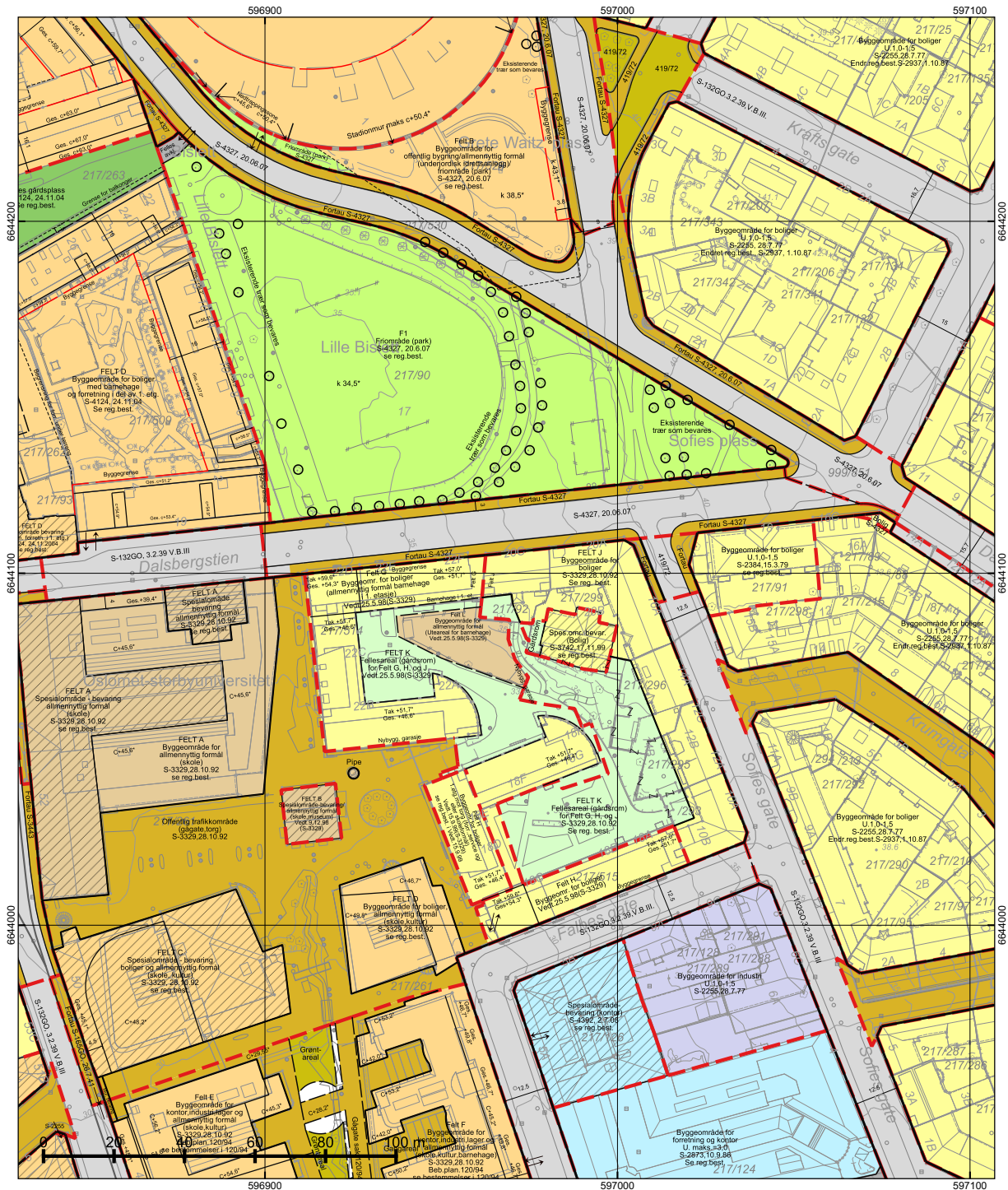
***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.05.2014 av:***

***Herman Hammer - Saksbehandler  
Per-Arne Horne - enhetsleder***

For orientering om klageadgang, se [http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal\\_du\\_bygge/3\\_motta\\_svar\\_pa\\_soknad/klage\\_pa\\_vedtak/](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/)

**Kopi til:**

Sameiet Dalsbergstien 20 v/ Alexander Watson, Dalsbergstien 20, 0170 OSLO,  
alexander\_martin\_watson@hotmail.com



























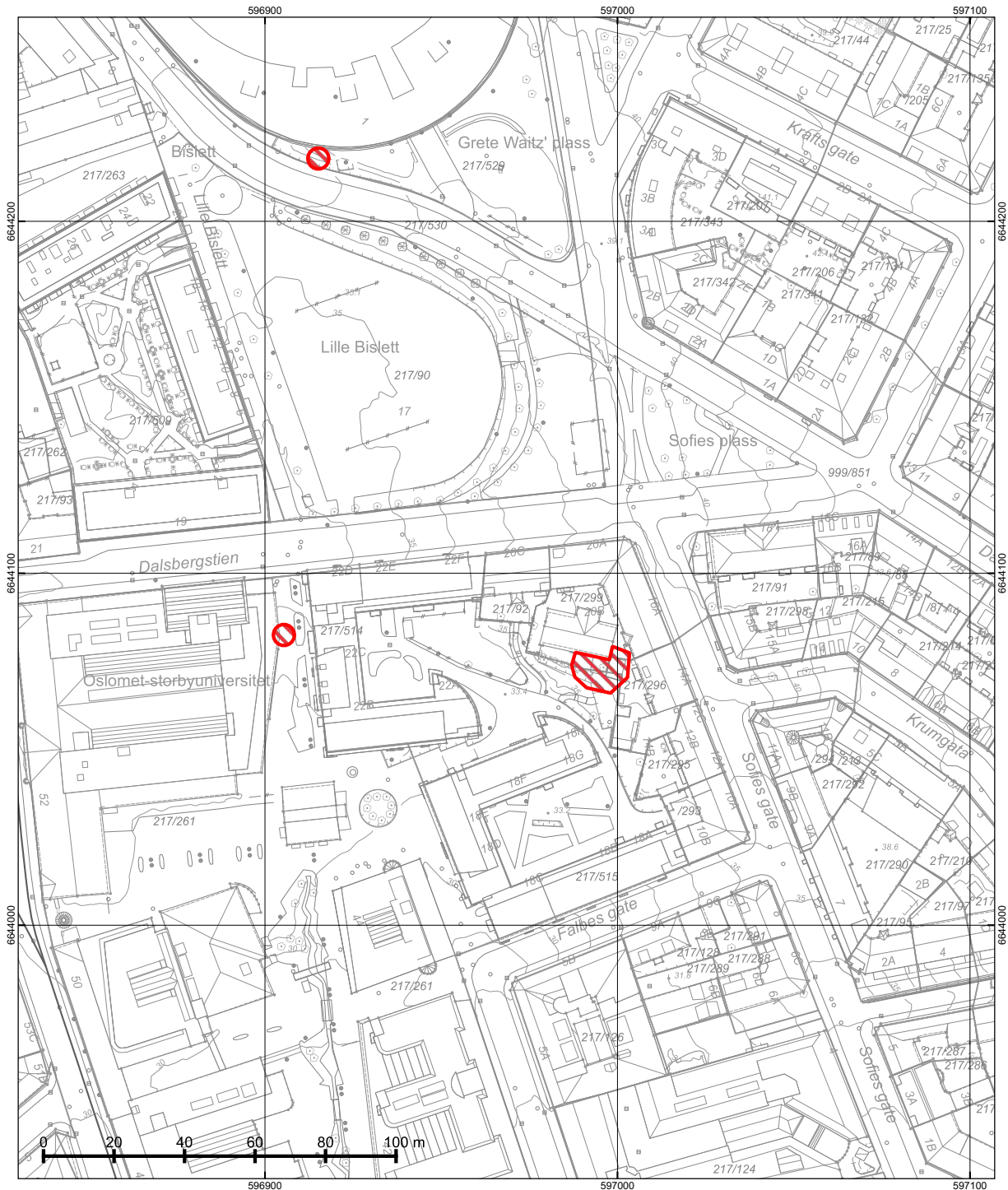
regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 18.12.2023          Bruker: tas          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 317706/ 86482778</p> <p>Adresse: DALSBURGSTIEN 20C</p>	<p>Deres ref.: 18137/ MSEMOAH329043396FAKTURA</p> <p>Kommentar:</p>	
<p>Høyderreferanser</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reguleringsplan: Se reg.best.</li> <li>- Bakgrunnskart: NN2000</li> </ul> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Gnr/Bnr: 217/92</p>		

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

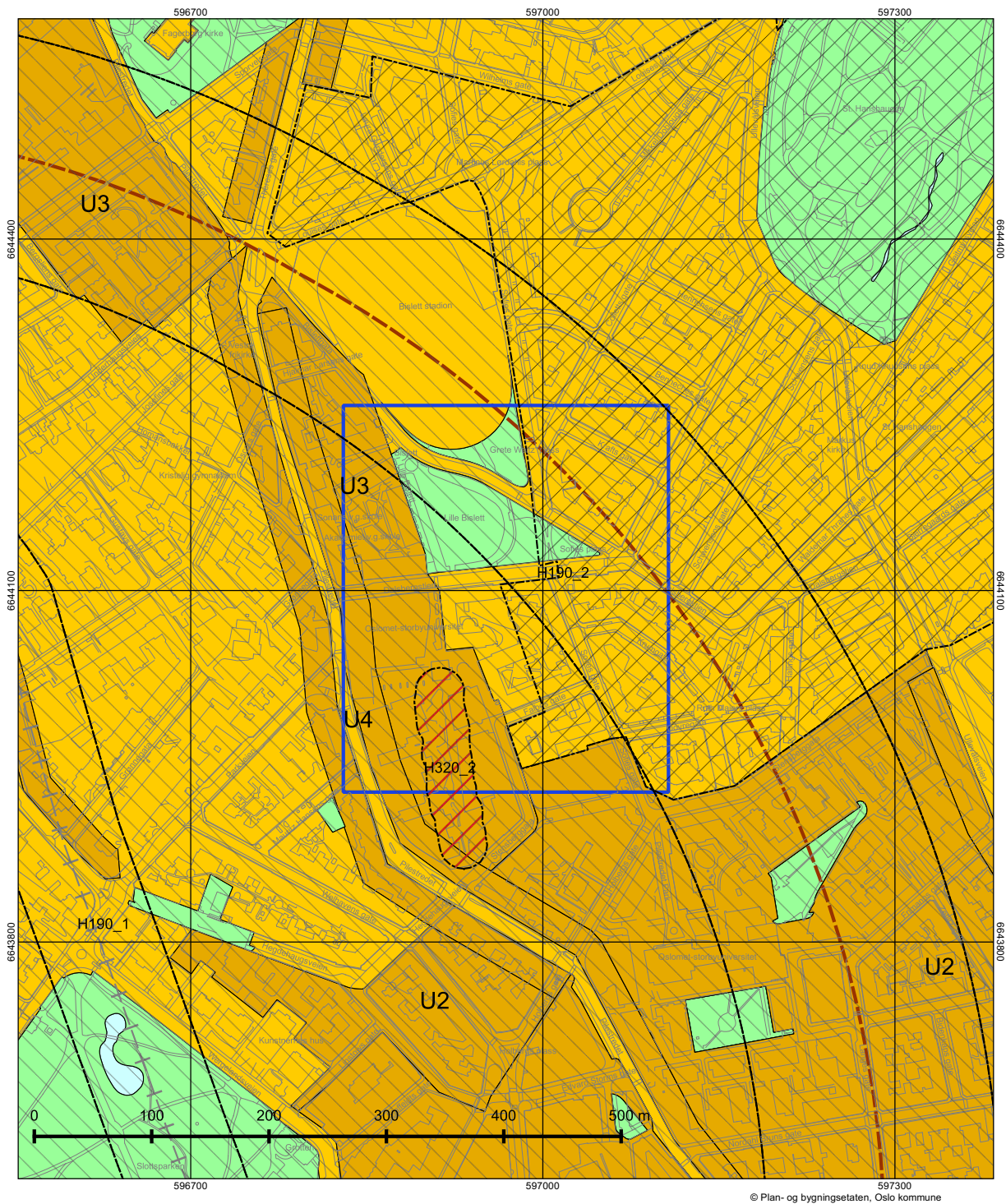
	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	121 - Forretning og kontor
	140 - Bolig/forr./kontor
	144 - Forr./bolig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	171 - Privat skole
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	662 - Spesialområde bevaring kontor
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	RbBevaringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	77 - Annet fellesareal avgrensing
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Byggegrense
	Bygningens avgrensing i beb. plan
	Bebyggelse som inngår i planen
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 18.12.2023          Bruker: tas          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<p align="center"><b>Naturmangfold</b></p> <p>- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).          - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> <p>PlottID/Best.nr: 317706/ 86482778          Adresse: DALSBERGSTIEN 20C</p> <p>Deres ref.: 18137/          MSEMOAH329043396FAKTURA</p> <p>Kommentar:</p> <p>Gnr/Bnr: 217/92</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
--	--	--





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 18.12.2023

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 317706/86482778

Deres ref.: 18137/

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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



Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

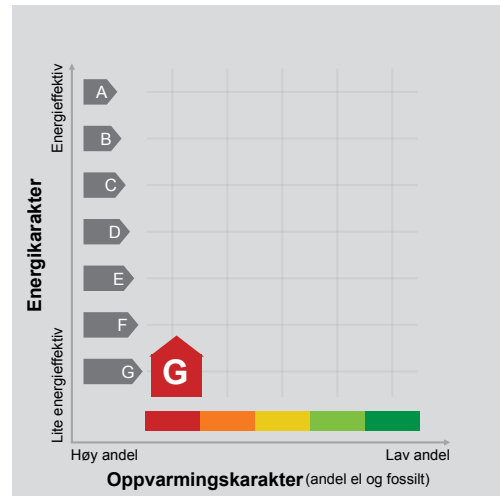


## Tegnforklaring - kommuneplan

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Dalsbergstien 20C
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80529600
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-76046
Dato	05.02.2025



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

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

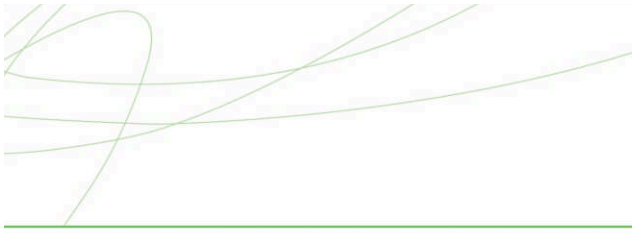
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel 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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

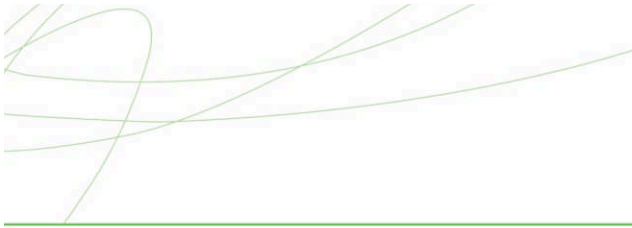
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner

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

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





## 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1880
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	88
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

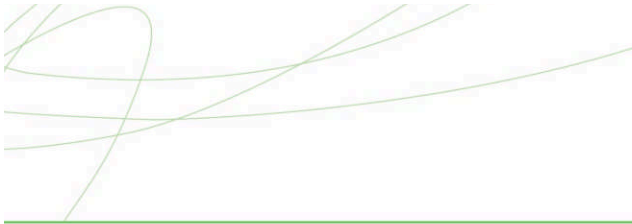
### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

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/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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>). *Plottet titer* Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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. Montér 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 6: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

**Bygningsmessige tiltak****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: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 18: 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.

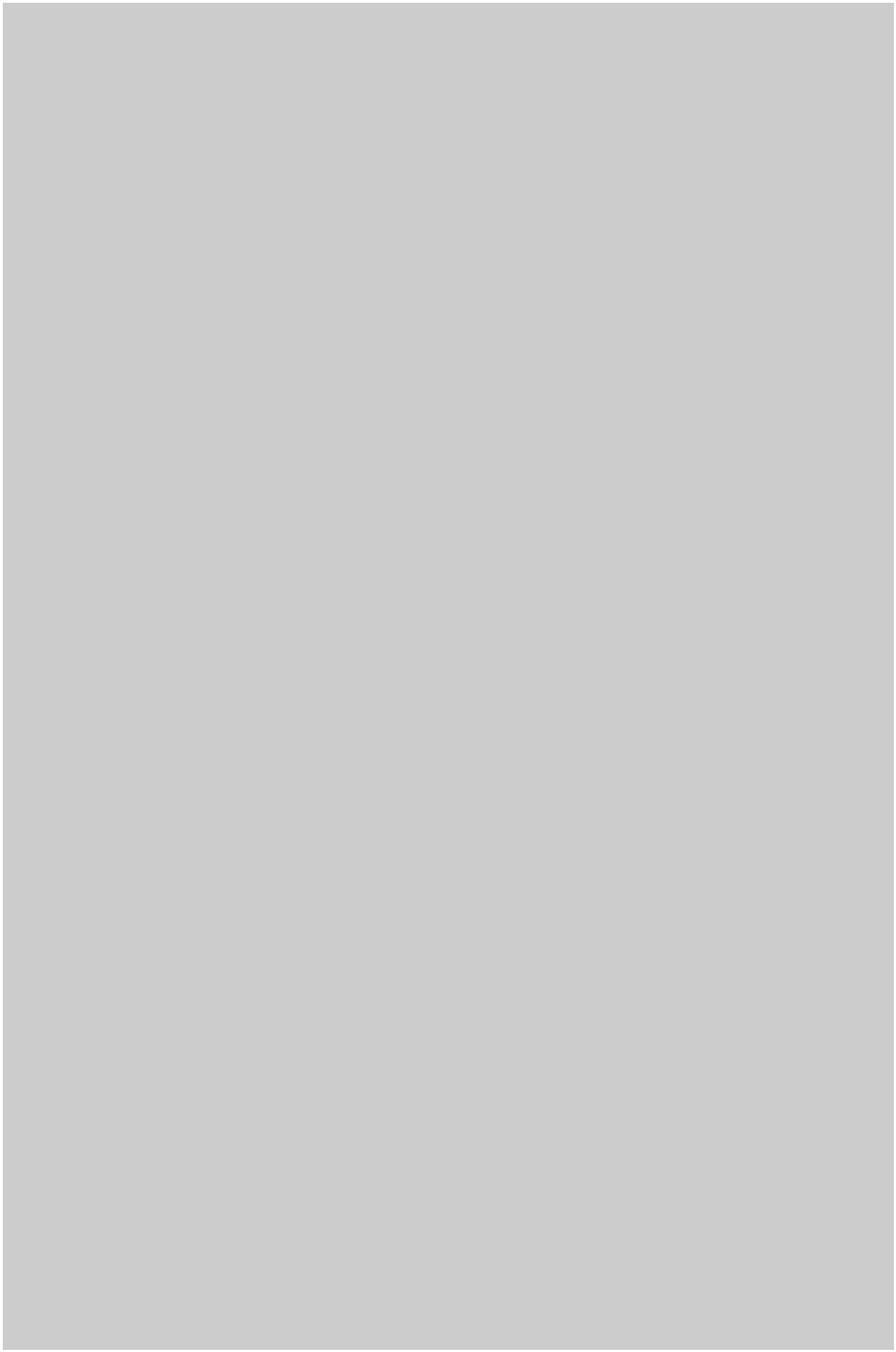
**Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 20: 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.







## 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 eiedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke)



# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

**Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040**

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



**Skann QR-koden**

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.









# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 202250018

Adresse: Dalsbergstien 20 C, 0170 Oslo

Betegnelse: Gnr. 217, Bnr. 92, Snr. 6, Oslo kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDESKRIFT:

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

Eiendomsmeglerne Tlf: 41261260 morten@eiendomsmeglerne.no

Salgsoppgaven er opprettet 18.02.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

eiendomsmeglerne /

Mikael  
Ufuk Gøkoglu



eiendomsmeglerne /

Mikael  
Ufuk Gøkøglu