PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

DALSBERGSTIEN 22 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Dalsbergstien 22 C, 0170 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 514, snr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26235 **Eiendomsverdi ref nr:** IH1287

Autorisert foretak: M-Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

Uavhengig Takstingeniør

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og stål. Fasader med utfyllende isolert bindingsverk, utvendig kledd med forblendet teglstein. Pulttak tekket med papp/folie og takplater. Bygningen er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell. Bygningen er oppført over 6 etasjer inklusive kjeller og parkeringskjeller.

–

Viser til de øvrig kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets regnskap.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkettgulv i alle oppholdsrom.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,43 m.

VÅTROM Gå til side

Bad med malt gulvbelegg, flislagte vegger, radiatorvarme, dusjhjørne, veggmontert servant og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet er fra byggeår, og etter aldersbestemt vurdering iht NS 3600:2025 tillegg C, vurderes alle våtrom fra før år 2000 til tilstandsgrad 3. Det må påregnes oppussing av bad og ved videre bruk før oppussing anbefales det at det dusjes i lukket kabinett med avløp ført direkte ned i sluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter, overskap med benkebelysning og børstede stålplater på vegg. Grå laminat benkeplate med nedfelt rund stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Ikea som oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp samt takmontert avtrekksvifte med kullfilter. Opplegg for kjøl/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av både kobber, utenpåliggende rør og rør i rør.
Hovedstoppekraner er plassert i felles skap i trappeoppgang.
Synlig avløpsrør i plast.
Bygget og leilighetens ventilasjonssystem er bygget opp med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken samt tilluft via ventil i yttervegg.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Oppvarming via radiatorvarme i leiligheten.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Hovedsikring og 6 fordelingskurser.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.
Tilkobling for husslage under kjøkkenvask.
Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

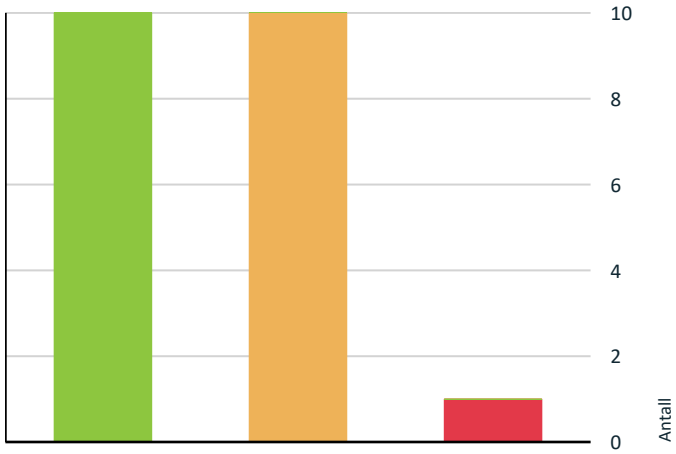
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er etablert et soverom/kontor i tidligere stue. Veggen til hovedsoverommet er også flyttet noe.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

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

!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Balkongdører**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 5. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da anleggets tilstand er ukjent og at det ikke er foretatt en kontroll av det elektriske anlegget de siste 5 årene.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1997

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerlglass, fra byggeår.
Vinduene er innadslående.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Laminert inngangsdør i tre med brann EI30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående og utstyrt med selvlukker/dørpumpe.

TG 2 Balkongdører

Beskrivelse

Malte balkongdører i tre med 3-lags isolerglass utvendig beslått med aluminium.
Dørene er innadslående og kan låses i åpen luftestilling.

Vurdering av avvik:
• Balkongdører subber noe i terskel slik at de er tunge å lukke. Det er noe slark i vrider.
Låsemekanisme for lufting i åpen stilling er slitt slik at døren kan dras opp/igjen med denne låst.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene medfører redusert brukervennlighet og kan over tid føre til ytterligere slitasje på dører, beslag og låsemekanisme. Det anbefales å justere dørene, samt kontrollere og eventuelt utbedre eller skifte vrider og låsemekanisme for luftestilling.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Luftebalkong med rekkverk i lakkert aluminum.
Gulvdekke er belagt med gulvbord.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,23 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har parkettgulv i alle oppholdsrom.

–

Tilstandsrapport

Normal bruksslitasje observert.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,43 m.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis riss i plateskjøter på vegg samt mindre riss mellom tak og vegger.

Konsekvens/tiltak
• Riss i plateskjøter og mellom tak og vegger bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelser og for å opprettholde et pent og funksjonelt overflateuttrykk. Dersom sprekkene utvikler seg, kan det føre til behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 8 mm på hovedsoverom og ca 14 mm i stue/kjøkken.

–

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige betongtrapper og fellesarealer belagt med terrazzo fliser. Malte slette veggflater.
Malte slette takflater med systemhimling enkelte steder.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er sameiets/borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede slette innerdører i leiligheten.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i entré og på soverommet.

Tilstandsrapport

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med malt gulvbelegg, flislagte vegger, radiatorvarme, dusjhjørne, veggmontert servant og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet er fra byggeår, og etter aldersbestemt vurdering iht NS 3600:2025 tillegg C, vurderes alle våtrom fra før år 2000 til tilstandsgrad 3. Det må påregnes oppussing av bad og ved videre bruk før oppussing anbefales det at det dusjes i lukket kabinett med avløp ført direkte ned i sluk.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 10x10cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist slitasje på fliser og fuger samt riss i fuger og fliser i dusjsonen.
Det er noe svertesopp i fuger.
Tidligere hull etter innredninger er fuget igjen i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje, riss og svertesopp i fliser og fuger medfører redusert overflatekvalitet og kan være tegn på fuktinntregning. Tidligere hull etter innredninger er fuget igjen, men utførelsen og tettheten rundt disse kan ikke vurderes sikkert. Det anbefales å begrense vannpåkjenningen på fliser og fuger ved bruk av lukket dusjkabinett.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Malt vinlybelegg på gulvet.

–

Det er målt ca 50 mm høydeforskjell fra topp overflate ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er noe bruksslitasje på gulvoverflaten.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utbedring eller utskifting av gulvbelegget for å redusere videre slitasje og sikre god funksjon.
Dersom slitasjen øker, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for skader på underliggende konstruksjon.

5. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk er plassert i dusjsonen.
Malt vinylbelegg på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat er basert på oppussing av bad med omsluttende vegger. Det legges til grunn normal standard på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger, og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Veggmontert servant med ett-greps armatur i krom.
Gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Etter bruk av spyleknappen på toalettet tar det lang tid før sisternen fylles opp igjen.

Konsekvens/tiltak
• Toalettet bør vurderes reparert eller skiftet for å sikre normal funksjon.
Dersom problemet ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ulemper i daglig bruk.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekket på badet er tilkoblet mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er brukt eksisterende hull under kjøkkenvasken mot badet for fuktmålinger. Det er ikke avdekket noen unormale forhold inne i veggen rundt området ved hullet. Bunnsvill er ikke tilgjengelig i hullet. Det er derfor utført måling av vektprosent på bakplate. Fuktmålingen er utført med Protimeter Surveymaster.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter, overskap med benkebelysning og børstede stålplater på vegg. Grå laminat benkeplate med nedfelt rund stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Ikea som oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp samt takmontert avtrekksvifte med kullfilter. Opplegg for kjøl/frys.

Vurdering av avvik:

• Selger opplyser at stekeovnen av og til endrer temperatur av seg selv ved bruk.
Støpsel til komfyrvakt lager lyd hvert 5-minutt.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene kan medføre redusert funksjon og usikkerhet rundt driftssikkerheten til stekeovn og komfyrvakt. Det anbefales å få stekeovn og komfyrvakt kontrollert av fagkyndig, og at eventuelle feil utbedres eller komponentene skiftes ved behov.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Takmontert avtrekksvifte med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

• Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2025. Det bør vurderes og remonterte avtrekk fra avtrekk til motorvifte som er plassert i overskap. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av både kobber, utenpåliggende rør og rør i rør.
Hovedstoppekraner er plassert i felles skap i trappeoppgang.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom må det påregnes utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget og leilighetens ventilasjonssystem er bygget opp med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken samt tilluft via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Avtrekket i leiligheten skal styres via motor fra avtrekksvifte på kjøkkenet. Denne er koblet av, men fungerer som avtrekk. Avtrekket vil likevel ikke fungere som tiltenkt da styringsbrytere sitter på avtrekksviften og at det er åpen kanal inne i overskap.
Det er ikke tilluft utover åpning av vinduer på soverom og soverom/kontor.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksviften på kjøkkenet bør kobles til og styres som tiltenkt, og åpne kanaler i overskap bør tettes for å sikre korrekt funksjon av avtrekket.
Det bør også etableres tilfredsstillende tilluftsløsninger på soverom og soverom/kontor, for eksempel ved å montere ventiler i yttervegg, for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fukt- og inneklimaproblemer.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i leiligheten.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Hovedsikring og 6 fordelingskurser.

–

Selger har liten kjennskap til det elektriske anlegget og det er ukjent om det er foretatt noe arbeide på anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da anleggets tilstand er ukjent og at det ikke er foretatt en kontroll av det elektriske anlegget de siste 5 årene.

Konsekvens/tiltak

• Grunnet manglende dokumentasjon og ingen kontroll av det elektriske anlegget de siste 5 årene bør det gjennomføres en kontroll for å sikre at anlegget er i forsvarlig og forskriftsmessig tilstand da det er usikkerhet knyttet til det elektriske anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.
Tilkobling for husslage under kjøkkenvask.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.

–

Callinganlegg og heis vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da anleggets tilstand er ukjent og at det ikke er foretatt en kontroll av det elektriske anlegget de siste 5 årene.

Konsekvens/tiltak

• Grunnet manglende dokumentasjon og ingen kontroll av det elektriske anlegget de siste 5 årene bør det gjennomføres en kontroll for å sikre at anlegget er i forsvarlig og forskriftsmessig tilstand da det er usikkerhet knyttet til det elektriske anlegget.

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

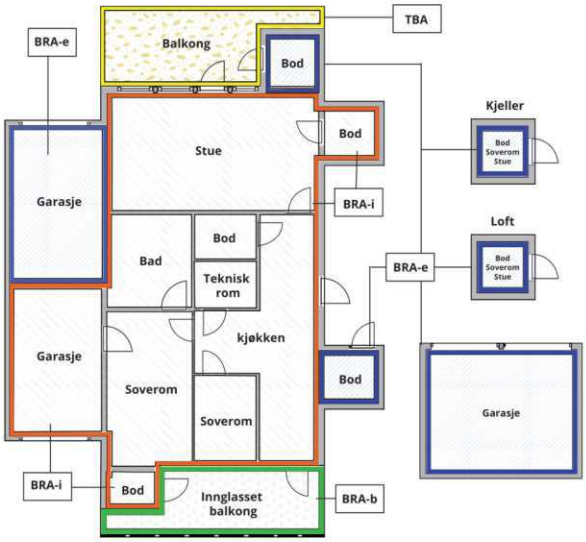
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	51			51	2
Kjellerbod		5		5	
SUM	**51**	**5**			**2**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom/kontor		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til vestvendt luftebalkong på ca 1,7 m2 fra stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 4,5 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er etablert et soverom/kontor i tidligere stue. Veggen til hovedsoverommet er også flyttet noe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	514		69	1517 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Dalsbergstien 22 C

Hjemmelshaver
Græsli Daria

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eiers.sameiet Dalsbergstien 22	51 / 8433	OBOS Eiendomsforvaltning AS	996242153

Felles formue
Kr. 4 778 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 17 236 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Eiers.sameiet Dalsbergstien 22 i Bydel St. Hanshaugen.
Leilighet med åpen stue-kjøkkenløsning, soverom, soverom/kontor, bad og luftebalkong beliggende i byggets 5. etasje. Adkomst via både heis og trapp. Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet på Bislett med det meste av servicetilbud og fasiliteter i umiddelbar nærhet. Gangavstand til blant annet Vulkan, Youngstorget, Bislett og flere parkområder.Oslo Met og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 1517 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 4698,41,- pr. måned. Dette dekker blant annet felleskostnader, heis, renovasjon, fjernvarme, renhold, kabel-TV og et lån

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Selger opplyser at det ikke foreligger hverken særlige eller tinglyste forhold på boligen

Parkeringsforhold

Det er garasjeanlegg i byggets kjelleretasje. Selger eier ikke plass i garasjeanlegget.

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Klp Skadeforsikring AS	609749.			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.09.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.09.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	29.09.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	21.09.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	21.09.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	
2	05.10.2026	
3	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

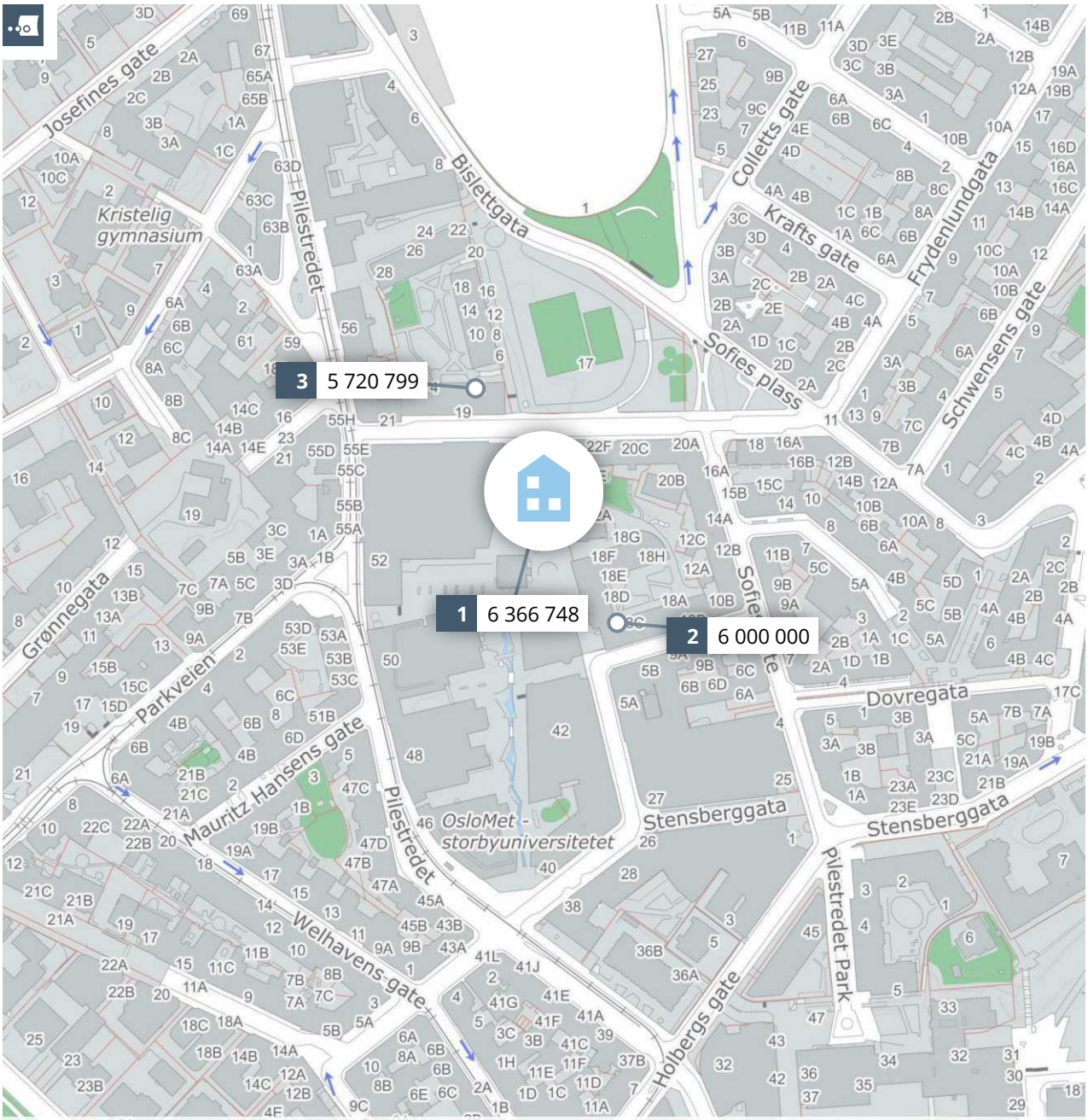
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Meglers verdivurdering

DALSBERGSTIEN 22 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 06.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ellen Pike.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dalsbergstien 22 C, 0170 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1997

GNR 217 BNR 514 FNR 0 SNR 69 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 4

Verdivurdert til

5 990 000

17 236	6 007 236	117 843
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	5 m²	- m²	2 m²	- m²	- m²
Byggeår						1997

Fellesutgifter	4 699
Formue	4 778
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dalsbergstien 22 C 53 m² 1997 2. etg 2 sov	11.08.2026	6 500 000	**6 350 000**	16 748	6 366 748	**120 127**
2 Falbes gate 18 C 53 m² 1997 6. etg 1 sov	10.10.2025	6 200 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**113 208**
3 Lille Bislett 2 50 m² 2007 5. etg 1 sov	26.11.2025	5 800 000	**5 700 000**	20 799	5 720 799	**114 416**

Velkommen til Dalsbergstien 22C!

Her får du en innholdsrik og arealeffektiv leilighet i 5. etasje, med vestvendt balkong, heis og en attraktiv beliggenhet på Bislett/St. Hanshaugen. Leiligheten har en god planløsning med en lys stue og åpen løsning mot kjøkkenet. Store vindusflater gir godt med naturlig lys, og det er god plass til både sofa- og spisegruppe. Fra oppholdsrommet er det utgang til en vestvendt balkong.

Videre byr leiligheten på to soverom med gode innredningsmuligheter. Badet har opplegg for vaskemaskin. I tillegg disponerer leiligheten en praktisk kjellerbod på ca. 4,5 kvm.

Høydepunkter:
5. etasje med heis
Vestvendt balkong
Felles takterrasse
Lys og åpen stue-/kjøkkenløsning
Store vindusflater
To soverom
Parkett i oppholdsrom
Kjellerbod på ca. 4,5 kvm
Attraktiv beliggenhet på Bislett/St. Hanshaugen

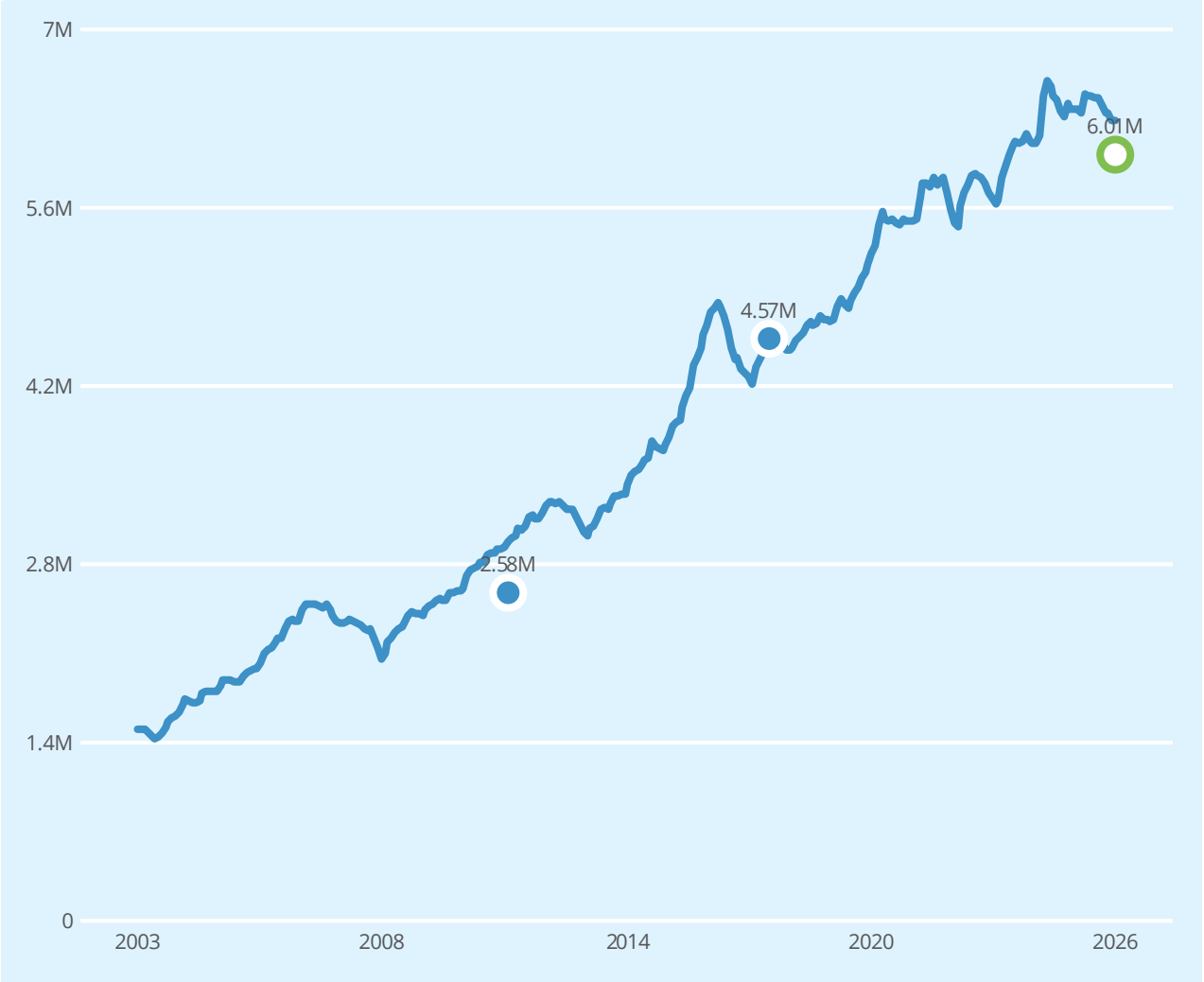
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.04.2018	04.05.2018	10.07.2018	4 350 000	4 569 386	0	4 569 386
13.01.2012		13.01.2012	-	2 575 000	-	2 575 000

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 475 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

6.8M
6.6M
6 555 000 Salgspris i snitt
6 415 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6.0M

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

129 024 ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

117 931 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

117 843 Dalsbergstien 22 C
Totalpris 6 010 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260523
Addresse	Dalsbergstien 22 C		
Postnr.	0170	Sted	OSLO
Selgers navn	Daria Græsli		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mugg/sopp på dusjveggen, tidligere forsøkt fjernet med hydrogenperoksid, men ikke helt borte. Takstmann har registrert noe svertesopp i fuger i dusjsonen.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Toalettet har tidvis dårlig spyletrykk, og det tar lang tid før sisternen fylles opp igjen etter spyling.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Komfyrvakten fungerer ikke som den skal - den lager lyd jevnlig og bør kontrolleres.

Initialer selger:
D G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Kontor innredet i tidligere del av stuen, og vegg mot soverom er flyttet noe. Avvik fra godkjente tegninger, jf. tilstandsrapporten.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Det foreligger ny tilstandsrapport fra 2026 (utarbeidet i forbindelse med salget), samt tilstandsrapport og taksering fra 2018. Forholdene som er beskrevet, bl.a. aldersbestemt tilstand på bad, er ikke utbedret. Se vedlagte rapporter.

Er forholdet utbedret?

Nei, forholdene er ikke utbedret. Det gjelder i hovedsak aldersbestemt tilstand og normal slitasje slik det er beskrevet i rapportene.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mugg/sopp på dusjveggen i leiligheten - se besvarelse under våtrom. Ikke kjent med sopp/råte/mugg utover dette.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Stekeovnen (integrert hvitevare) endrer av og til temperatur av seg selv ved bruk.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.10.2026

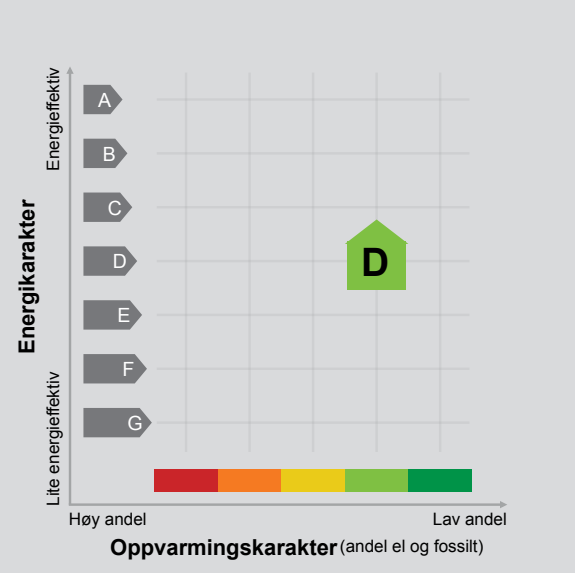
Signert av *Daria Græsli*

Initialer selger:
D G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Dalsbergstien 22C
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	514
Seksjonsnummer	69
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81185182
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-232780
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Dalsbergstien 22C	81185182	H0502	69	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1997

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	15 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	51 m²
Oppvarmet luftvolum	120 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	214,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,59 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.5.2018

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	40,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,7 kWh/år
Pumper	1,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	120,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 764 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	152,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 720 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	152,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 764 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 635 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 129 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 764 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,1 %

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Ulrik Garlie Johanson
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: ulrik.johanson@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260523 . Vår ref.: 7041-1-069 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22
Organisasjonsnr:	996242153
Seksjonseier:	Græsli, Daria
Medeier:	
Leilighetsnummer:	069
Adresse:	Dalsbergstien 22 C, 0170 OSLO
Seksjonsnummer:	69
Gnr.	217
Bnr.	514

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208597779
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	2 423 432,00
Innfrielsesdato:	30.07.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 698,41,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renhold	153,85	
Renovasjon	388,93	
Lån	376,99	
Felleskostnader	2 368,71	
Fjernvarme	883,93	
Kabel-tv	366,00	
Heis	160,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	40,-
Fradragsberettigede kostnader:	733,-
Annen formue:	4 778,-
Gjeld:	17 236,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208597779
Restsaldo:	15 051,22
Kapitalkostnader:	367,67
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 15 051,22,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

VEDTEKTER for EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

Adresse: Dalsbergstien 22, 0170 Oslo

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

§ 1 Navn

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

§ 2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

§ 3 Formål

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

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

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

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

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

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

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

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7041

Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

Velkommen til årsmøte i Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

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

Dato for årsmøtet:

11. juni 2024 kl. 17:00, Stensbergsgt. 17, Holbergs Terrasse Kurs- og Konferansesenter.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. STØY
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stefan Stensrud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. s.7041 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000,-.

Styrets innstilling

Styrets stiller seg positiv til KPI regulering av honorar.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000,-.

Sak 7

STØY

Forslag fremmet av:
Odd Iversen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Retting til tidligere innsendt forslag om støybegrensing ved at det skal være ro også på lørdager.

Styrets innstilling

Dette er det som i dag står i husordensreglene:
Støyende oppussing, som vedvarende bruk av drill, pigging av betong, elektrisk sag eller lignende, skal ikke utføres etter kl. 20.00. På søndager og andre offisielle helligdager ikke før kl 10.00 og etter kl 17.00.

Styrets Innstilling: Beholde husordensreglene uendret.

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets innstilling er som følger:

Styreleder: Odin Ovesen

Styremedlem: Magnus Bydal (ikke til valg) Martin Berg , Inga-Britt Kjellevold Haugen og Bjørn Pickhardt

Varamedlem: Dag Kristian Grønvold

Roller og kandidater

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

- Odin Ovesen
  Eget ønske og bor i sameiet, erfaring som styremedlem(1år) og varamedlem (2år)

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

- Bjørn Pickhardt

  Bjørn har vært styreleder 2 år og styremedlem i 2 år.
  Kjenner godt til arbeidet gjort siste 4 år og sameiet generelt.
  Stiller til gjenvalg som styremedlem.

- Inga Britt Kjellevold Haugen

  Inga Britt sa seg villig til å være med i styret hvis ønskelig.
  Hun har lang erfaring som styremedlem og leder for DB22 (7041)

- Martin Berg

  Stiller til gjenvalg for styremedlem (forbehold om at det er 2 år siden han ble valgt inn)

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

- Dag Kristian Grønvold

  Stiller som kandidat for Db22 F. Oppgang F.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Pickhardt	Dalsbergstien 22 A
Styremedlem	Martin Berg	Dalsbergstien 22 A
Styremedlem	Magnus Bydal	Dalsbergstien 22 A
Styremedlem	Odin Andreas L. Ovesen	Dalsbergstien 22 B

Generelle opplysninger om Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22
Sameiet består av 107 seksjoner.
Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996242153, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
217 514

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets Arbeid for 2023

Styremøter og Lignende

Styret har hatt fem styremøter det siste året. Saker som ikke krever formelle styrevedtak, har løpende blitt håndtert gjennom korrespondanse på e-post og telefon, eller ved at enkeltmedlemmer av styret har tatt seg av saken. Styret har gjennom hele året hatt løpende kontakt, og det har gjennom dette blitt avklart hvem som håndterer de ulike sakene.

Saker som gjelder begge boligsameiene (Falbesgate 18 og Dalsbergstien 22) og garasjeområdet, har blitt håndtert gjennom Frydenlund Tings rettslige sameie. Blant sakene kan nevnes sameienes sikkerhetssystemer og forvaltningen av ordningen med ladestasjoner for elbiler og betalingsløsningen for dette.

Vann og Varme

Det siste året har det vært få feil i fellesanlegget for vanntilførsel til sameiene. Noen få tilfeller av for dårlig vanntrykk og problemer med varmtvann har oppstått, men de gangene dette har skyldtes fellesanlegget, har saken blitt utbedret raskt. De andre gangene har årsaken vært knyttet til lekkasjer eller andre problemer i den aktuelle seksjonen eller oppgangen. Arbeidet er utført gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie.

Vannskader

Det har vært noen lekkasjer i forbindelse med vegger, vinduer, balkongdører, tak og radiatorer. Sameiets forsikring har dekket kostnadene i enkelte av tilfellene. I de tilfellene der det ikke dekker forsikringen har vi gått grundigere til verks. Forsikringen har påpekt at det må gjøres utbedringer på tak og avløp for å ta av alt vannet som viser seg å komme i perioder med ekstreme nedbørsmengder. Vaktmester har også utover vanlig plikt blitt bedt om å ta ekstra runder på sluk og avløp.

Vedlikeholdsplan

Det er blitt gjort flere befaringer av selskaper som skal se på utbedringer på taket i Dalsbergstien 22, da det har vært årsak til lekkasjer hos enkelte beboere. Selskaper har vært på befaringer, dog mange tilbud uteblitt grunnet begrenset kapasitet hos entreprenørene. Og det har gjort at vi har måttet be nye håndverkere komme på nye befaringer, og samme runddansen har pågått. Styret forsøker å finne en løsning der vi faktisk får en pris og et tidsestimat på når arbeid kan utføres for utbedring. Det har vært opp til 2 års ventetid på utbedringer, neste steg er å gå i dialog med forsikringsselskapet for å høre på mulige løsninger når slikt arbeid tar så tid.

Heisene

Nødvendig offentlig heiskontroll gjennomføres jevnlig for alle heisene. Faste kontroller utføres også i henhold til serviceavtale med TK (ThyssenKrupp) Elevator Norge (TKE). Dette ivaretas gjennom Frydenlund tingsrettslige sameie. På grunn av gjentatte heisstans med kort mellomrom, har styret hatt et oppfølgingsmøte med TKE. Boligsameiet har ivaretatt øvrig vedlikehold av heisene. Styret håper at et bedre renhold av fellesarealene fører til færre problemer fremover. Dog opplever vi det ofte er de samme heisene som har

trøbbel, noe som vil føre til en vurdering av heisbytte ev større arbeid på sikt. Alt i henhold til vedlikeholdsplan.

Felleskostnader

Styret har gjort endringer i felleskostnadene. Det er sannsynlig at styret vil vedta å øke felleskostnadene fordi løpende utgifter i sameiet stiger, dog er dette en kontinuerlig plan som følges opp regelmessig minst hvert halvåret når vi går igjennom økonomien. Økningen på 15% flatt har gjort at økonomien har blitt noe sunnere.

Hvem som Bor i Sameiet

Det er fortsatt et gjennomgående problem at styret eller forretningsfører ikke vet hvem som bor i de ulike seksjonene. Dette skaper problemer blant annet ved skadesaker, festbråk og lignende. Styret har ved flere anledninger måttet kontakte eiere, utleiefirmaer og andre forvaltere for å finne ut hvem som bor i seksjonen. Dette medfører mye ekstraarbeid for styret og utgifter til forretningsfører. I enkelte tilfeller har heller ikke navnet som blir oppgitt vært korrekt.

Styret minner derfor om sameiets vedtekter §5, hvor det fremgår at salg og all bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret og forretningsfører (Stefan Stensrud, OBOS). Det skal her fremgå hvem som er ny eier eller leietager, samt kontaktinformasjon. Dette gjelder også ved utlån av seksjon og/eller bod.

Postkasser og Oppganger

Postkasseskilt kan etterbestilles av seksjonseier mot faktura fra Aker Lås og Nøkkel AS eller annen leverandør som kan levere skilt med lik størrelse og likt utseende.

Indre Gård

Innkjøp av nye lys-pullertene er ikke gjennomført grunnet sameiets økonomi. Det samme gjelder beplantning, samt andre løsninger for sykkelparkeringen.

Brannvarslingssystemet

Styret er ikke kjent med branntilløp det siste året. Det siste året har det heller ikke vært «falske» brannalarmer. Den årlige testingen av brannvarslingsanlegget ble gjennomført av Schneider Electric. Eksisterende feil på anleggene ble utbedret, og der det var problemer med dårlig lyd eller annet, ble dette tatt opp med de aktuelle seksjonseierne. Brannvarslingssystemet er ikke knyttet opp til Oslo brann- og redningsetat.

Styret minner om at det er forbudt å oppbevare barnevogner, sykler, ski, sko osv. i oppgangene eller utenfor eierseksjon. Dette er til hinder for rømning ved brann. Gjenstandene kan bli fjernet uten varsel og på eiers bekostning.

Vasketjenester

Leverandør Rene Trapper har stått for rengjøringen siden juni 2016. Skjema som viser vaskefrekvens henger på korktavlen i første etasje i hver oppgang. Renholdet fungerer relativt godt.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har en avtale med Coor Eiendomsdrift AS om levering av vaktmestertjenester. Tjenesten fungerer i all hovedsak bra, og styret har et godt samarbeid med nåværende vaktmester.

Søppelproblemer og -håndtering

Sameiet opplever stadig noe forsøpling, både av inne- og uteareal. Sigarettsneiper, snus, søppelposer, møbler, maling, flasker og andre gjenstander etterlates i garasjen og på andre fellesområder, både inne og ute, noe som er lite trivelig for andre og kan øke risikoen for skadedyr i sameiet. Det koster også tid og penger for sameiet å få dette fjernet.

Det er også viktig at søppel blir sortert i tråd med reglene og retningslinjene fra Oslo kommune. Det er mye feilsortering av søppel i sameiene, noe som har blitt påpekt og kan medføre økte renovasjonskostnader i fremtiden. Større gjenstander, glass- og metallemballasje, flasker og bokser med pant, elektrisk og elektronisk avfall, spesialavfall og annet som ikke går i vanlige søppelposer, skal ikke kastes i restavfallet.

Det ble også det siste året leid inn konteinere for kasting av privat avfall to ganger. Konteinerne ble som vanlig plassert i indre gård, og tilbudet ble godt benyttet. Dette vil derfor bli gjentatt også neste år.

Vektertjenesten

Sameiet har avtale med Securitas om vektertjenester. Tjenesten fungerer stort sett bra.

Innbrudd, Skadeverk og Sikring

Det har så vidt styret ikke vært kriminell aktivitet i sameiet det siste året. Styret minner likevel om at beboere ikke skal slippe uvedkommende inn verken gjennom porten, garasjen eller inn i oppgangene. Også i denne perioden har sameiet fått vegger tagget.

Feilparkerte Kjøretøy

Sameiet har stadig problemer med feilparkerte biler og andre kjøretøy, både i garasjen og i indre gård. Dette gjelder både garasjeplass eiere som parkerer på feil plass, gjester som parkerer i området uten tillatelse og i enkelte tilfeller helt uvedkommende som kommer seg inn i garasjen og parkerer. Det forekommer også at håndverkere og andre parkerer feil og sperrer for adkomst. Det siste året har det meste av feilparkeringen skjedd i indre gård. Ved ulovlig parkering har styret eller vaktmesteren gjentatte ganger vært i kontakt med eiere eller håndverkere for å få flyttet biler. Det er satt opp skilt med informasjon om «parkering forbudt», samt at borttauing vil skje på eiers regning. Blir feilparkerte biler ikke flyttet innen kort tid etter at det er meldt fra, kan borttauing bli iverksatt uten videre varsel.

Garasjevask

Den årlige garasjevasken ble gjennomført mai 2023. Noen biler hadde ikke blitt fjernet, noe som i stor grad skyldtes at eierne var bortreist, men dette skapte ingen problemer for gjennomføringen.

Dugnad

Den årlige dugnaden i sameiene ble gjennomført 6. juni 2023.

Vedlikehold

Det har vært behov for reparasjoner og utskifting av eksterne motorer i ventilasjonsanlegget på taket ved oppgang A og E. Et tidligere styre innhentet tilstandsvurdering med et utkast til vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt AS, og styret har sett videre på dette uten at beslutninger har blitt fattet for videre vedlikehold.

Nøkler og Nøkkelbrikker

Seksjonseier kan bestille nøkler og nøkkelbrikker hos OBOS (oef@obos.no). Omprogrammering av navn på ringeklokken kan gjøres ved å sende inn den blå brikken. Navnet vil så endres automatisk første gang den blå brikken plasseres på brikkeleser. Seksjonseier mottar faktura direkte fra OBOS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 609749. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealene. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg, innretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 505 478,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 301 000,- til vedlikeholdsarbeider i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22.

Lån
Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22 har ingen lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22
ORG.NR. 996 242 153, KUNDENR. 7041

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 637 361	5 487 474	6 347 000	6 781 000
Andre inntekter	3	60 263	1 835	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 697 624**	**5 489 309**	**6 347 000**	**6 781 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-32 606	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-10 375	-9 750	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-183 033	-175 968	-183 000	-192 000
Konsulenthonorar	7	-10 117	-7 605	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-373 956	-699 252	-390 000	-1 301 000
Forsikringer		-371 873	-331 035	-350 000	-410 000
Kostnader sameie	12	-4 896 621	-5 239 854	-4 750 000	-4 582 000
Andre driftskostnader	9	-7 336	-7 126	-10 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 138 561**	**-6 755 839**	**-5 988 606**	**-6 803 250**
DRIFTSRESULTAT		**-440 937**	**-1 266 530**	**358 394**	**-22 250**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 697	9 356	0	0
Finanskostnader	11	-1 242	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**13 455**	**9 356**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-427 481**	**-1 257 174**	**358 394**	**-22 250**

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital	-427 481	-1 257 174

EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22
ORG.NR. 996 242 153, KUNDENR. 7041
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		28 105	6 606
Kundefordringer		0	105
Forskuddsbetalte kostnader		130 708	110 458
Driftskonto OBOS-banken		601 460	578 333
Sparekonto OBOS-banken		462 971	395 547
SUM OMLØPSMIDLER		**1 223 245**	**1 091 049**
SUM EIENDELER		**1 223 245**	**1 091 049**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		505 478	932 959
SUM EGENKAPITAL		**505 478**	**932 959**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 092	53 543
Leverandørgjeld		483 510	11 320
Skyldige offentlige avgifter		0	2 644
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	12	156 165	71 834
Annen kortsiktig gjeld		0	18 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		**717 767**	**158 090**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 223 245**	**1 091 049**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	1 204 442	1 254 767

Oslo, 16.05.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

Bjørn Pickhardt /s/ Martin Berg /s/ Odin Andreas L. Ovesen /s/

Magnus Bydal /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 198 199
Brensel	1 330 128
Kabel-TV	477 000
Diverse	273 441
Diverse	194 628
Felleskostnader	83 385
Nedbetaling	80 580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 637 361**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Arbeidsavgift, tilbakeført avsetning	2 644
KLP forsikring	56 420
Nøkler	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**60 263**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 117
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 117**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-105 101
Drift/vedlikehold VVS	-70 157
Drift/vedlikehold heisanlegg	-198 698
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-373 956**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-925
Andre fremmede tjenester	-2 139
Trykksaker	-11
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-4 161
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-7 336**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 224
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 004
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	469
SUM FINANSINNTEKTER	**14 697**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 242
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 242**

NOTE: 12
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 16/105 deler av avdeling Garasjer i 7040, 8433/17447 deler av avdeling Utenomhus i 7040 og 36/144 deler av avdeling Felles i 7040 i Frydenlund Tingsrettslig SE.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og utgjør kr 1 204 442. Selskapets andel etter eierbrøken i Frydenlund Tingsrettslig SE vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" eller under posten "Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i Frydenlund Tingsrettslig SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24
Selskapsnummer: 7041 **Selskapsnavn:** Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2026 for EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 325 000.

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Berit Markestad (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Berit Markestad

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Martin Berg
Dag Grønvold
Stian Sølvberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Bydal (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Bydal

7. STØYENDE OPPUSSING

Fremmet av: Odd Halvdan Iversen

Dette er det som i dag står i husordensreglene:

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

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

Styrets innstilling
Forslaget støttes ikke av styret

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Anders Østborn
c/o Skanska AS
P.b. 6881 St. Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 11 FEB. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199502722-72 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 52 M.FL.	Eiendom:	217/261/0/10
Tiltakshaver:	Nora Eiendom A/S	Adresse:	Holbergsgt. 1 Tlf: 22363550, 0166
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23C III Tlf: 22717070, 0458
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende, tiltakshaver og sluttbesiktigelse.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
avd. ing.

Hans Andersen
Saksbehandler

Kopi til: KLP Eiendom AS v/ Odin Holen, P.b. 6711 St. Olavs plass, 0130 Oslo.

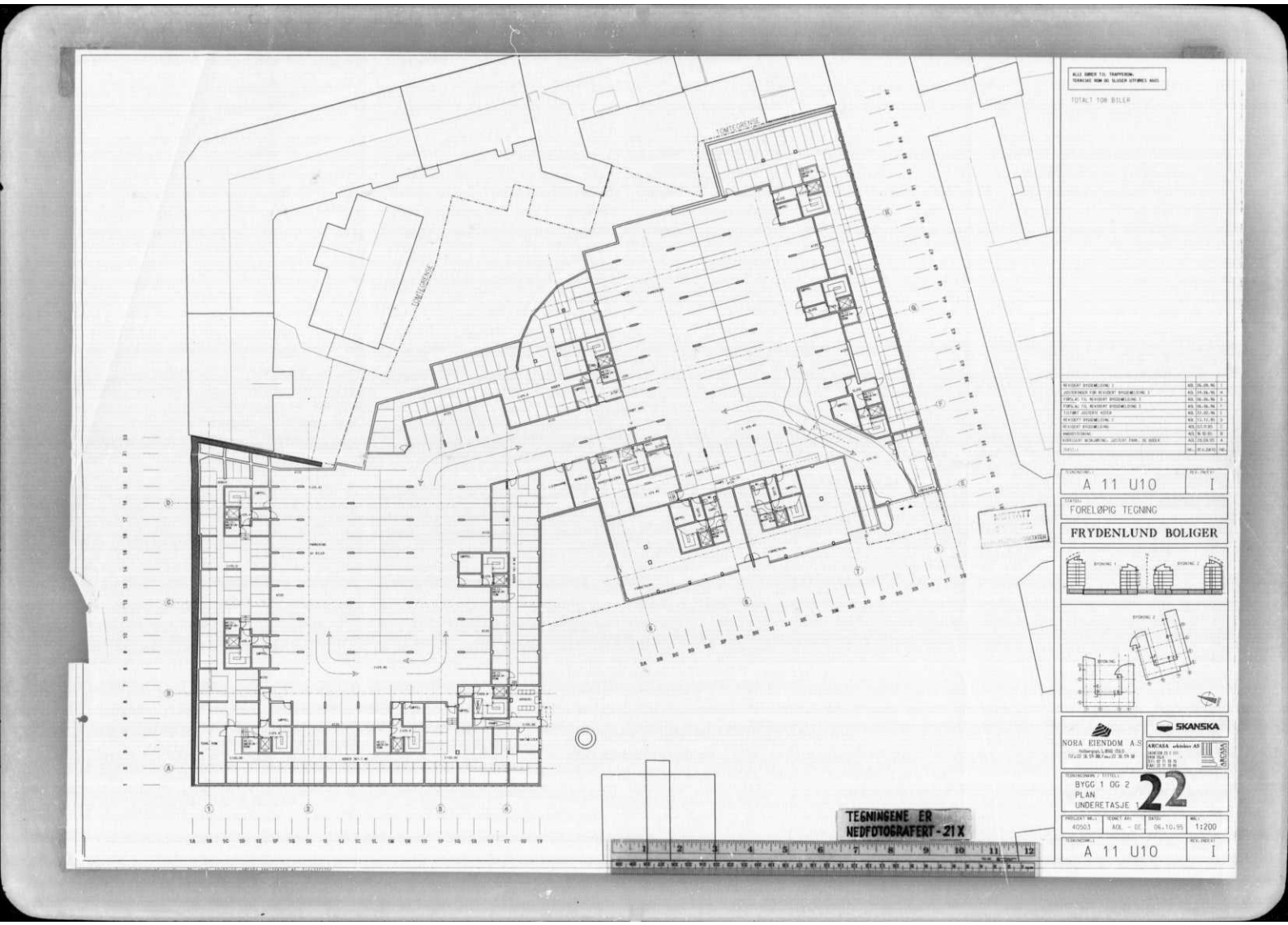
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no


TOMTEGRENSE
TOMTEGRENSE
TOTALT 108 BILER
A 11 U10
I
FORELØPIG TEGNING
FRYDENLUND BOLIGER
NORA EIENDOM A.S
SKANSKA
ARCASA
BYGG 1 OG 2
PLAN
UNDERETASJE 1
22
40503
06.10.95
1:200
A 11 U10
I
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



A 1' 050 C

REVIDERT BYGG-MELDING

FRYDENLUND BOLIGER

NORD EIENDOM A S

BYGG 1 OG 2
PLAN
5. ETASJE

61

1:200

A 11 050 C

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Østbøm, Anders
c/o Skanska AS
P.b. 6881 St. Olavs plass
0130 OSLO

12 JAN. 1999

(Gml. mappenr.: 259044840) Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9502721-40 Saksbeh: Hans Andersen Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	Pilestredet 52 m.fl.	Eiendom:	217/261//10
Tiltakshaver:	Nora Eiendom A/S	Adresse:	Holbergsgt. 1 Tlf 2236550, 0166
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23C III Tlf: 22717070, 0458
Tiltakstype:	Garasjeanlegg	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Hans Andersen
Saksbehandler

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7041

EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

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

Dato for årsmøtet:

11. juni 2025 kl. 17:00, Holbergs Terrasse Kurs og Konferansesenter, Stensbergsgt. 17.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Ali Sheikh Munir er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Styrets rapport 2024-7041.pdf
2. kommentarer til regnskapet 7041.pdf
3. EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22.pdf
4. 7041 Eiers.Sameiet Dalsbergstien 22.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 315 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styremøter og lignende

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

Felles saker som angår både Falbesgate 18 og Dalsbergstien 22, samt garasjeområdet, er behandlet gjennom Frydenlund Tingsrettslige Sameie. Eksempler på slike saker er oppfølging av sikkerhetssystemene, drift og betalingsløsninger for elbilladere – og det mest omfattende prosjektet har vært tiltak ifbm legionellautbruddet.

Vann og varme

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

Vannskader og Vedlikeholdsplan

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

Heisene

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

Felleskostnader

Styret har gjennomgått og justert felleskostnadene. En økning på 15 % har styrket sameiets økonomi. Løpende kostnader øker, og styret vil vurdere ytterligere justeringer ved de halvårlige økonomigjennomgangene.

Beboerinformasjon

Det er fortsatt utfordrende for styret og forretningsfører å vite hvem som faktisk bor i de ulike seksjonene. Dette skaper problemer, særlig ved skader, støyklager og annet. Styret minner om at alle salg og utleieforhold skal meldes skriftlig til styret og forretningsfører i henhold til vedtektene § 5. Dette gjelder også ved utlån av seksjon eller bod. Styret har

mottatt flere klager på støy og sjenerende adferd utover husordensreglene. Styret ønsker å minne om at beboere har ansvar for besøk helt til de har forlatt området.

Postkasser og oppganger

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

Indre gård

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

Brannvarslingssystem

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

Vasketjenester

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

Vaktmestertjenester

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

Søppel og forsøpling

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

Vektertjenester

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

Innbrudd, skadeverk og sikring

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

Feilparkering

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

Garasjevask

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

Dugnad

Den årlige dugnaden ble avholdt 21. mai 2025.

Vedlikehold

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

Nøkler og nøkkelbrikker

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

Forsikring

Sameiet er forsikret i KLP Skadeforsikring AS (polisenr. 609749). Forsikringen dekker bygninger og fellesareal, samt veggfast utstyr og bygningsmessige tillegg. Seksjonseiere må ha egen innboforsikring. Det er registrert og fulgt opp 5 forsikringssaker i 2024.

ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameietslikviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 117 125.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22
ORG.NR. 996 242 153, KUNDENR. 7041

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 800 939	5 637 361	6 781 000	7 491 192
Andre inntekter	3	11 370	60 263	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 812 309**	**5 697 624**	**6 781 000**	**7 491 192**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-35 250	-35 250	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-250 000	-315 000
Revisjonshonorar	6	-10 375	-10 375	-8 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-192 465	-183 033	-192 000	-202 000
Konsulenthonorar	7	-37 978	-10 117	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-382 949	-373 956	-1 301 000	-1 727 500
Forsikringer		-430 142	-371 873	-410 000	-492 000
Kostnader sameie	12	-4 795 090	-4 896 621	-4 582 000	-4 582 000
Andre driftskostnader	9	-7 357	-7 336	-10 000	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 198 656**	**-6 138 561**	**-6 803 250**	**-7 396 800**
DRIFTSRESULTAT		**613 653**	**-440 937**	**-22 250**	**94 392**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 969	14 697	0	0
Finanskostnader	11	-8 899	-1 242	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 929**	**13 455**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**611 724**	**-427 481**	**-22 250**	**94 392**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		611 724	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-427 481		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	76	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**76**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 367	28 105
Forskuddsbetalte kostnader		149 718	130 708
Driftskonto OBOS-banken		1 062 982	601 460
Sparekonto OBOS-banken		129	462 971
SUM OMLØPSMIDLER		**1 227 196**	**1 223 245**
SUM EIENDELER		**1 227 272**	**1 223 245**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 117 202	505 478
SUM EGENKAPITAL		**1 117 202**	**505 478**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 149	78 092
Leverandørgjeld		41 922	483 510
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	12	0	156 165
SUM KORTSIKTIG GJELD		**110 071**	**717 767**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 227 272**	**1 223 245**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	1 655 374	1 204 442

Oslo, 20.04.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

Odin A. Lindanger Ovesen	Inga-Britt K Haugen	Magnus Bydal
Martin Berg	Bjørn Pickhardt	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 421 356
Brensel	1 529 712
Kabel-TV	548 940
Renovasjon	552 263
Felleskostnader	296 100
Heis	230 244
Renhold	222 324
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 800 939**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

KLP Forsikring	10 500
Opprydding kundereskontro	70
Nøkler	800
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 370**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 728
Tak og Fasadeforvaltning AS	-31 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-37 978**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-54 365
Drift/vedlikehold heisanlegg	-298 584
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-382 949**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-1 095
Andre fremmede tjenester	-2 082
Bank- og kortgebyr	-4 180
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-7 357**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 846
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 123
SUM FINANSINNTEKTER	**6 969**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-8 899
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 899**

NOTE: 12
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 16/105 deler av avdeling Garasjer i 7040, 8433/17447 deler av avdeling Utenomhus i 7040 og 36/144 deler av avdeling Felles i 7040 i Frydenlund Tingsrettslig SE.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og garantiansvar

refererer seg til den samlede gjeld i Frydenlund Tingsrettslig SE og utgjør kr 1 655 374.

Selskapets andel etter eierbrøken i Frydenlund Tingsrettslig SE vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" eller under posten "Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Frydenlund Tingsrettslig SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25
Selskapsnummer: 7041 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7041

EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7041

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Petter Ekrem Sjøli er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Berit Markestad og Dag Kristian Grønvold er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 325 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 325 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Berit Markestad

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

- Dag Grønvold
- Martin Berg
- Stian Sølvberg

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

- Magnus Bydal

Sak 7

STØYENDE OPPUSSING

Forslag fremmet av:
Odd Halvdan Iversen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette er det som i dag står i husordensreglene:

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

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

Styrets innstilling
Forslaget støttes ikke av styret

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

Styrets årsrapport

Styremøter og lignende

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

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

Vann og varme

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

Vannskader og Vedlikeholdsplan

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

Heisene

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

Felleskostnader

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

Beboerinformasjon

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

Postkasser og oppganger

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

Indre gård

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

Brannvarslingssystem

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

Vasketjenester

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

Vaktmestertjenester

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

Søppel og forsøpling

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

Vektertjenester

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

Innbrudd, skadeverk og sikring

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

Feilparkering

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

Garasjevask

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

Dugnad

Den årlige dugnaden ble avholdt 21. mai 2025.

Vedlikehold

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

Nøkler og nøkkelbrikker

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

Forsikring

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

Document ID 092221155575777775623

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

BALANSE

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

Oslo, 11.05.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Dalsbergstien 22

Document ID 092221155557577775623

Odin Andreas Lindanger Ovesen Dag Kristian Grønvold Magnus Bydal

Martin Berg Samuel Sæbø

Document ID 092221155575777775623

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

Document ID 092221155575777775623

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

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

Document ID 092221155557577775623

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

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

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

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

Document ID 092221155575777775623

Verification

Document ID 09222115557577775623

Signatories

Click **here** to download the evidence file.

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

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. juni 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Petter Ekrem Sjøli er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Berit Markestad og Dag Kristian Grønvold er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 325 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Berit Markestad

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Dag Grønvold

☐ Martin Berg

☐ Stian Sølvberg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Magnus Bydal

Sak 7 STØYENDE OPPUSSING

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

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET DALSBERGSTIEN 22

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 UTENDØRS FELLESOMRÅDER

Grøntområdene skal ikke benyttes som snarveier.

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

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

§ 5 BRUK AV DE ENKELTE SEKSJON

Bruken av de enkelte seksjonene skal ikke være urimelig eller nødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere eller øvrige beboere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Næringsseksjoner og barnehage skal ha egen avfallshåndtering.

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

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

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

Til seksjonseiere i Falbesgate 18 og Dalsbergstien 22

Utleie av seksjon – plikt til å opplyse om leietaker

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

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

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

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

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

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

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

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

Mvh,

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

Vedlegg

Vedlegg 1

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

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

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

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

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

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

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

Dalsbergstien 22C

Nabolaget Bislett - vurdert av 261 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bogstadveienn	2 min
Falbes gate 5-9 - 11090	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

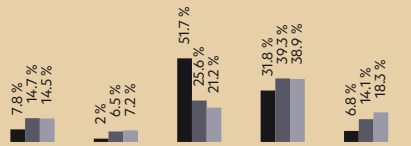
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Mega Bislett	1 min
Bunnpris Bislett	3 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss

SPORT

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

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

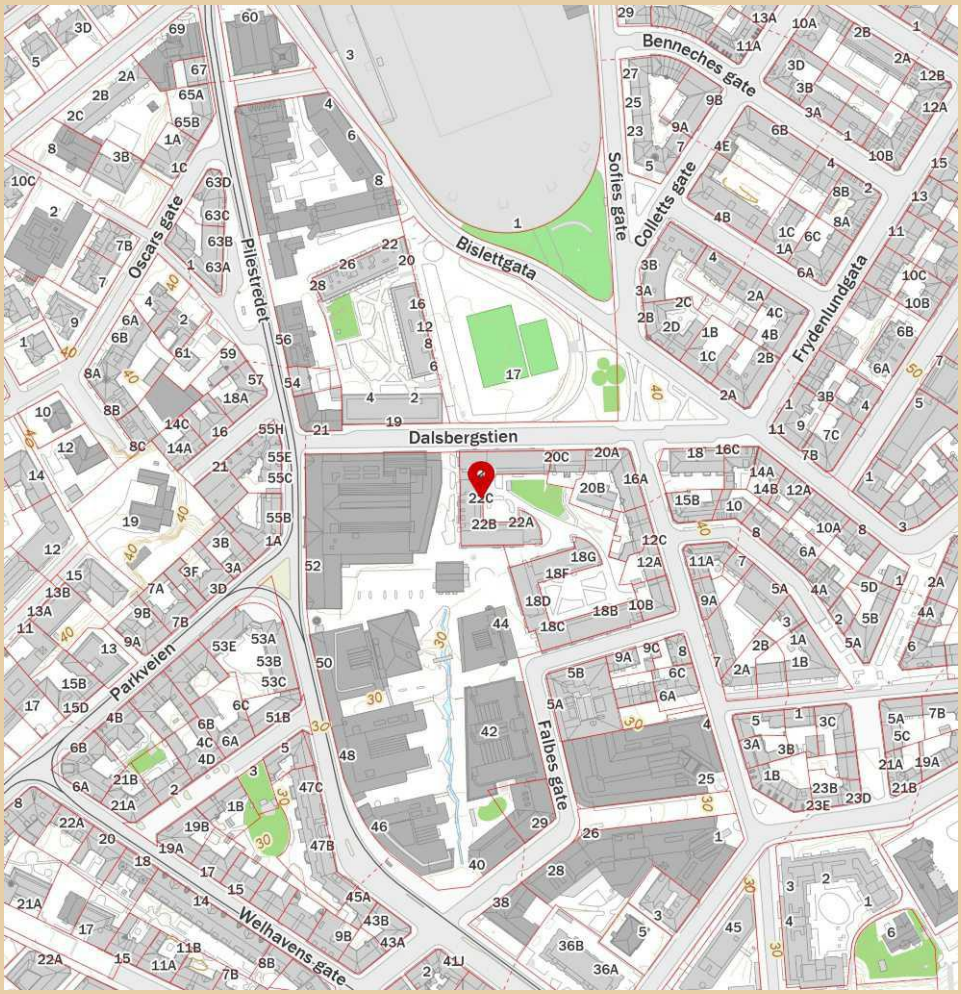
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Dalsbergstien 22C

Nabolaget Bislett - vurdert av 261 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Mega Bislett	1 min
Bunnpris Bislett	3 min

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	11 min
Vitusapotek Holbergs Plass	6 min
Vinmonopolet Paleet	15 min

SPORT

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

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

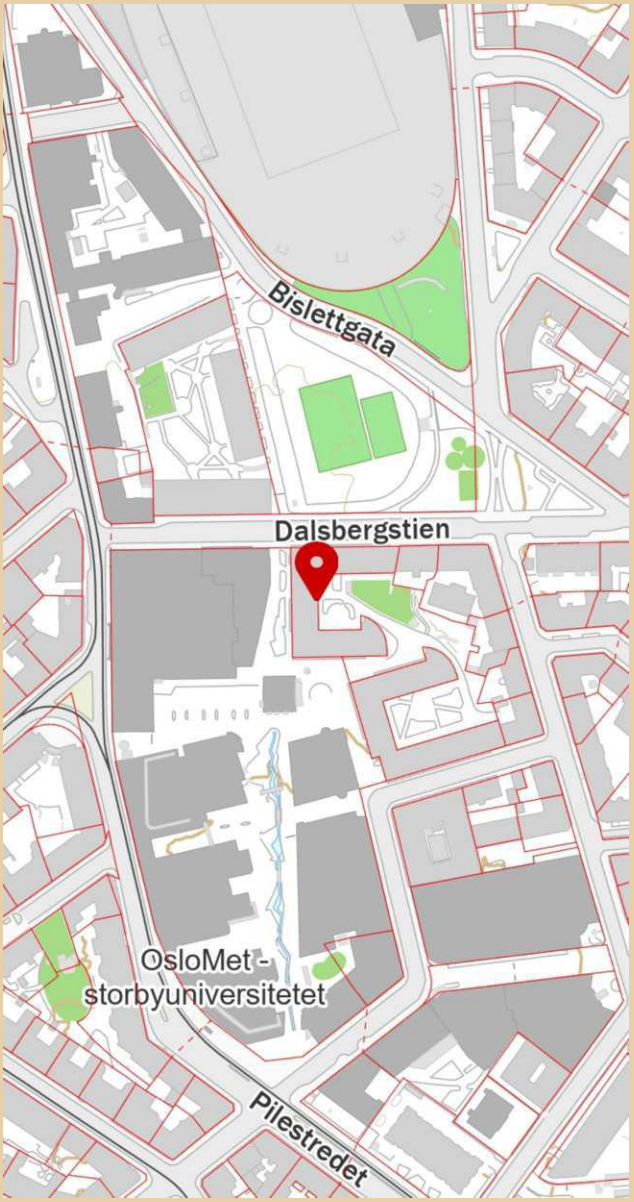
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss



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

Dalsbergstien 22C

Nabolaget Bislett - vurdert av 261 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Mega Bislett	1 min
Bunnpris Bislett	3 min

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	11 min
Vitusapotek Holbergs Plass	6 min
Vinmonopolet Paleet	15 min

SPORT

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

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

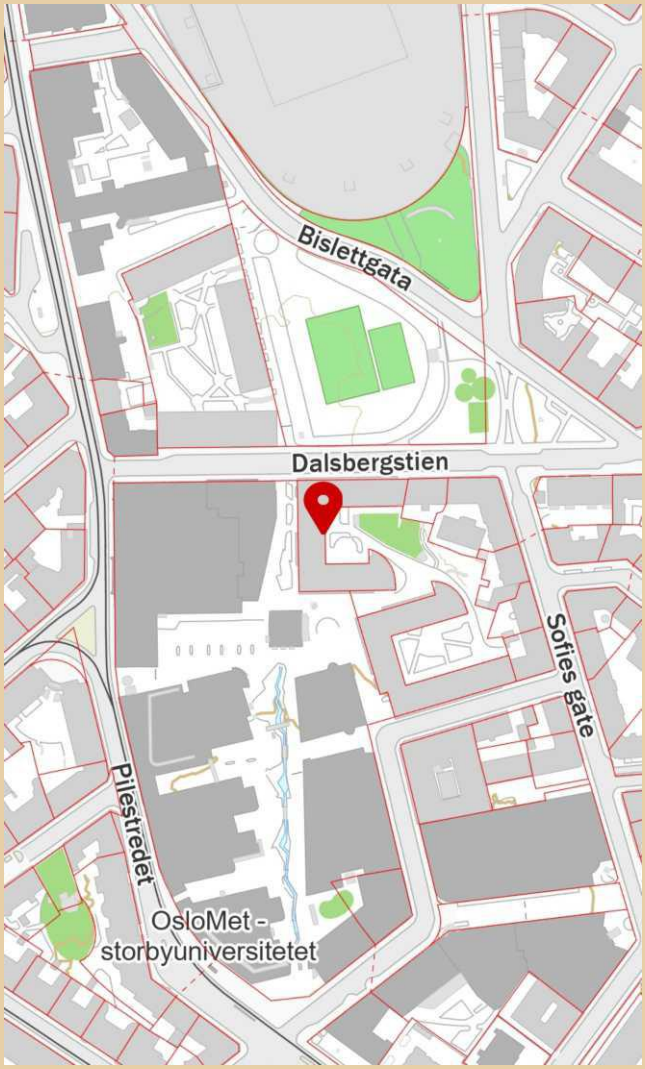
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dalsbergstien 22 C, 0170 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 514, Snr. 69, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260523

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Ellen Pike

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 920 70 040

E-post: ellen.pike@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, 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 megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere 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 megleren 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 AVTALERETTSLIGE 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.
