



Dalsbergstien 6D



— Velkommen til

Dalsbergstien 6D



ST.HANSHAUGEN

Klassisk og pen leilighet over 2 plan – Peis og parkeringsleie –
Separat del med baderom og kjøkken

Prisantydning	8 000 000,-
Andel fellesgjeld	123 900,-
Omkostninger	7 932,-
Totalpris	8 131 832,-
Fellesutgifter	4 560,-

Felles formue	42 986,-
P-rom	135 kvm
Bruksareal	135 kvm

Salgsoppgaven produsert 12. januar 2019

Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Byggeår	1898
Megler	Magnus Indrebø
Telefon	926 87 787
Epost	m.indrebo@nordvikbolig.no





Kort fortalt

- Pen, stilren og klassisk leilighet over to plan på beste St. Hanshaugen. Boligen gir en følelse av et hus i byen og ligger tilbaketrukket mot bakgate. Leiligheten har inngang fra gateplan og er delt inn i to deler. Sokkeletasjen inneholder entré, separat kjøkken, badrom og to innredede rom. Hoveddelen har entré/trapperom i 1. etasje og to soverom, separat kjøkken, badrom og en romslig stue med peis i 2. etasje. Selger har leid ut deler av boligen. Denne er ikke er søkt godkjent hos Plan og Bygg.

Leiligheten har en godt utnyttet planløsning, generøs takhøyde, store vindusflater, stukkatur og rosett i himling. Boligen er oppgradert med behandlede overflater, slipte gulv, ny kjøkkeninnredning 2015/16. Det er mulig for parkeringsleie i bakgård for kr. 1100,- i mnd. Sjelden mulighet!

Arealer og innhold

Bruttoareal	148 kvm
Bruksareal	135 kvm
Primærom	135 kvm

Dalsbergstien 6 D, 0170 OSLO
Underetasje



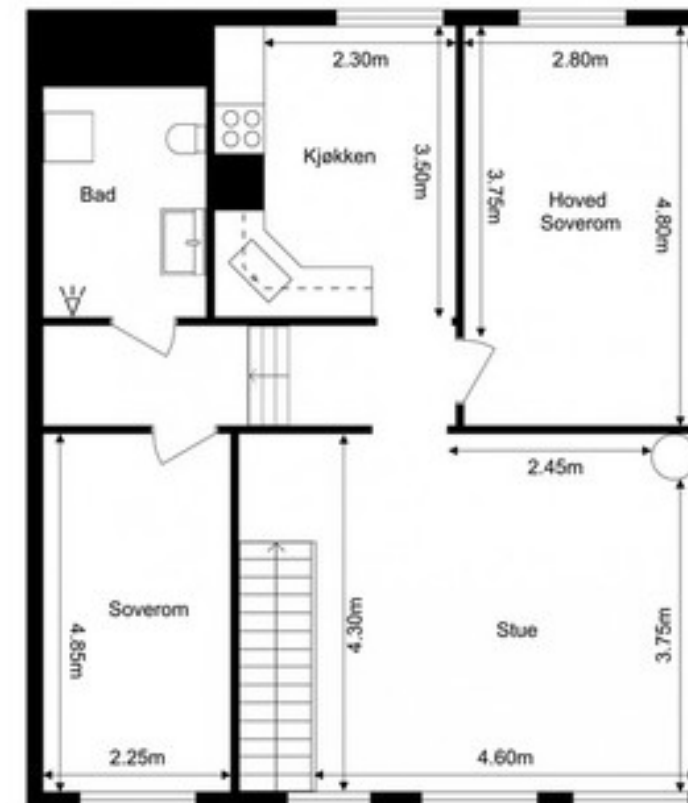
Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil

Forklaring av bilde/rommet

Dalsbergstien 6 D, 0170 OSLO

1. etasje



Anticimex

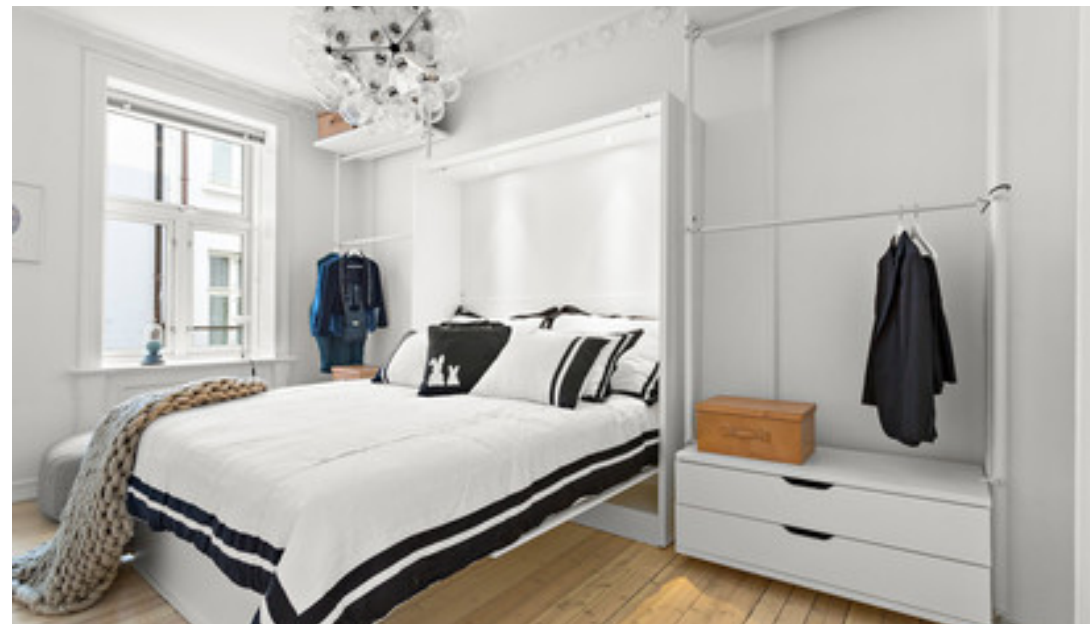
Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil

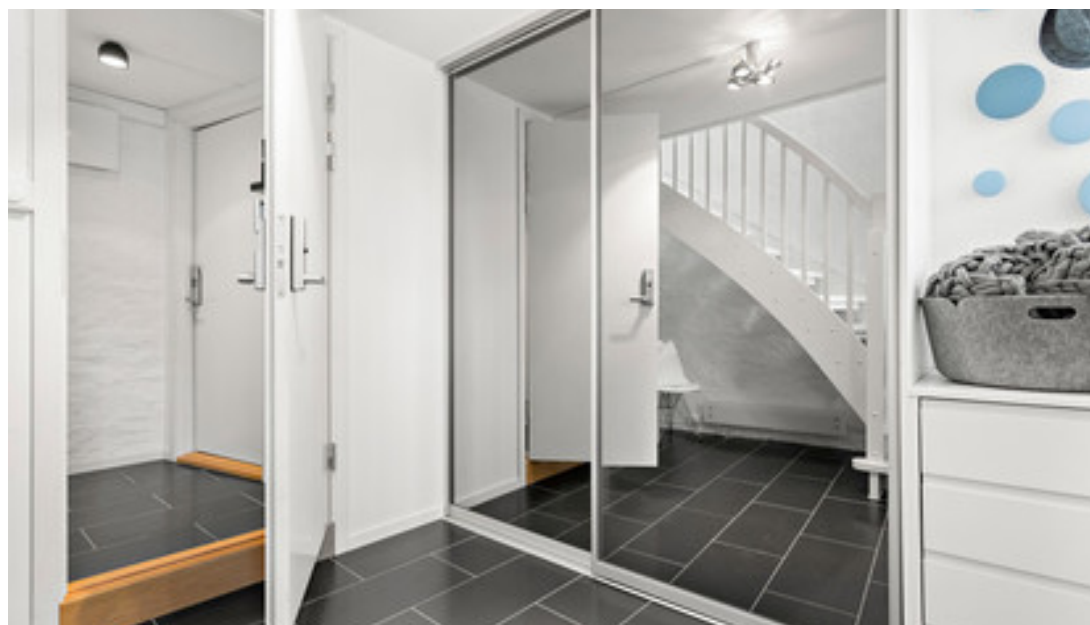
Forklaring av bilde/rommet











Informasjon

Dalsbergstien 6D

Eiendommen og økonomi**Oppdragsnummer**

5-0007/19

Selger

Erlend Sand

Ann Kristin Syversen

Objekttype

Andelsleilighet

Adresse

Dalsbergstien 6D, 0170 OSLO

Navn borettslag og organisasjonsnummer

Dalsbergstien 6 D Borettslag

Org. nr.: 990092133

Andelsnummer

1

Matrikkel

Gnr 217, bnr 513 i OSLO kommune.

Kjøpesum og omkostninger

8 000 000,- (Prisantydning)

123 900,- (Andel av fellesgjeld)

8 123 900 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)

430,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

430,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

6 900,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))

7 932,- (Omkostninger totalt)

8 007 932,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Areal

P-rom: 135 kvm, BRA135 kvm

Antall soverom

2

Byggeår

1898

Etasje

1

Forretningsfører

Advokatfirmaet Røer ANS V/ Advokat Christen Røer

Felleskostnader per måned

4 560

Felleskostnader inkluderer

TV, internett, forsikring, forretningsførsel, nedbetaling av gjeld m.m.

Lånebetingelser fellesgjeld

Andel fellesgjeld: 123.900,-

Andel fellesformue

42.986,-

Beskrivelse

Kort om eiendommen

Pen, stilren og klassisk leilighet over to plan på beste St. Hanshaugen. Boligen gir en følelse av et hus i byen og ligger tilbaketrukket mot bakgate. Leiligheten har inngang fra gateplan og er delt inn i to deler. Sokkeletasjen inneholder entré, separat kjøkken, badrom og to innredede rom. Hoveddelen har entré/trapperom i 1. etasje og to soverom, separat kjøkken, badrom og en romslig stue med peis i 2. etasje. Selger har leid ut deler av boligen. Denne er ikke er søkt godkjent hos Plan og Bygg. Leiligheten har en godt utnyttet planløsning,

generøs takhøyde, store vindusflater, stukkatur og rosett i himling. Boligen er oppgradert med behandlede overflater, slipte gulv, ny kjøkkeninnredning 2015/16. Det er mulig for parkeringsleie i bakgård for kr. 1100,- i mnd. Sjelden mulighet!

Innhold

Pen og stilren, klassisk leilighet over to plan på beste St. Hanshaugen. Boligen gir en følelse av et hus i byen og ligger skjermet og rolig til mot bakgate. Leiligheten har en godt utnyttet planløsning, generøs takhøyde, store vindusflater, samt stukkatur og rosett i himling. Boligen kan oppleves som en enhet eller to separate deler. Leilighetens hoveddel inneholder en romslig stue med plass til spisestue og sofagruppe, separat kjøkken med spiseplass, to gode soverom med plass til seng og garderobe og flislagt badrom. Leilighetens sokkeletasje har en egen del med to innredede rom, åpent kjøkken og badrom. Entré/hall i sokkeletasje med god plass til garderobe. Etasjen har tidligere vært utleid i flere perioder. Alternativt kan man bruke begge etasjene som sin egen leilighet. Perfekt for barnefamilie med vognparkering rett under trappen og enkel adkomst.

Boligen holder en fin standard med oppussede kjøkken, oppusset badrom med nye fliser, samt nytt kjøkken i 1. etasje fra 2015. Ellers ny peis, slipte/ pigmenterte tregulv og malte/ sparklede overflater i 2016. Svært attraktiv beliggenhet i et veletablert, rolig og barnevennlig boligområde. Kafeer, restauranter, nisjebutikker, St. Hanshaugenparken, treningscentre, matbutikker, barer og utesteder ligger i umiddelbar nærhet. Buss i alle retninger rett utenfor døren. Veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk.

Borettslaget eier 6 plasser, som leies ut etter venteliste for kr. 1 100,- per mnd.

Leieavtalen kan overtas av kjøper om ønskelig.

Lave omkostninger, ingen dokumentavgift!

Kort fortalt:

- Populær beliggenhet
- Ryddig borettslag med ordnet økonomi
- Mulighet for leie av parkeringsplass
- Sentralt og og skjermet
- Stor leilighet over to plan
- To innredede rom og kjøkken/stue, badrom i separat del
- En gjennomført og klassisk leilighet
- Generøs takhøyde og store vindusflater
- Originalt tregulv, samt stukkatur og rosett i himling
- Varmekabler i 1. etasje
- Stue med peisovn
- Stor stue med plass til både sofagruppe og spisestue
- To pene badrom
- To kjøkken med masse skap- og benkeplass.
- To gode soverom med plass til dobbeltseng og garderobe
- Entré/hall i sokkeletg. med god plass til garderobe
- Fantastisk beliggenhet med kort vei til alt Oslo har å by på
- Vognparkering rett under trappen
- Umiddelbar nærhet til parker og rekreasjonsområder

Arealer:

Bruttoareal: 152 kvm.

Bruksareal: 135 kvm.

Primærrom: 135 kvm.

I tillegg har leiligheten en kjellerbod på ca. 8 m².

Standard

Hoveddel

Hall

Romslig hall med god plass til tøy og sko. Rikelig med plass til garderobeskap og trapp som tar deg opp til andre etasje.

Romslig stue

Lys stue med plass til flere avdelinger og hjørnepeis. Rommet preges av store vindusflater, generøs takhøyde, originale tregulv, samt stukkatur og rosett i himling. Hyggelig og usjenert utsyn mot bakgård/bakgate.

Boligen er i 2016 oppgradert med sparklede/malte overflater, slipte og pigmenterte tregulv, ny peisovn og ny glassplate til trapperom. God plass til både sofagruppe og spisestue.

Separat kjøkken

Romslig kjøkken med rikelig av skap- og benkeplass. Plassbygd, mobil kjøkkenøy, med spiseplass. Kjøkkenet ble innredning fra 2015. Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat og praktiske fliser på gulv. Integrrert/avsatt plass komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Fliser over kjøkkenbenk og ventilator med kullfilter.

Flislagt badrom

Badrom modernisert i 2015. Gulv-, veggfliser og malt himling. Servantskap med glatte fronter. Vegghengt speilskap med lys og stikkontakt. Gulvmontert toalett

fra Gustavsberg og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i skapnisje.

Badekar med

svingbar galssvegg og veggmontert hånd-dusj.Vannrør av typen rør i rør system

og synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekk og gulvvarme. Høyax

varmtvannsbereder på 187 liter.

To gode soverom

Stort hovedsoverom med plassbygd garderobe rundt dobbeltseng. Skapseng

på hovedsoverom, følger i utgangspunktet ikke handelen. Malte vegger og

himling med stukkatur og rosett. Rommet vender mot lukket bakgård. Soverom 2

har god plass til både seng og garderobe. Rommene ligger adskilt fra

hverandre.

Sokkeletasje

Kjøkken

Moderne og tidsriktig kjøkkeninnredning med glatte fronter, fliser over benk og

benkeplate i laminat. Hyggelig sitteplass med barstoler, samt integrert/avsatt

plass komfyr og kjøleskap. Avtrekksvifte med kanal til yttervegg.

To innredede rom

To gode rom innredet som soverom og stue. Rommene har god plass til flere

avdelinger.

Flislagt badrom

Flislagt og malt bad med varme i gulv. Badetrommet inneholder wc, servant

med underskap, speil, belysning og dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Gulv-,

veggfliser og malt himling. Servant med armatur fra Grohe og vegghengt

speilskap med lys. Gulvmontert toalett fra Bath Delux. Opplegg for

vaskemaskin/tørketrommel. Dusjnisje med innfellbare glassdører og

veggmontert hånd-dusj. Vannrør av kobber og synlige avløpsrør.

Overflater

Gulv: Slipte/pigmenterte tregulv (2015), laminat og fliser. Flislagt gulv med

gulvvarme i badrom/wc, i kjøkken og i sokkeletasje. Nye gulvfliser i sokkeletasje

og kjøkken i 2. etasje fra 2015. Varmekabler i badromsgulv og i 1. etasje.

Vegger: Malte sparklede flater, malt strie/tapet og malt panel i lyse farger.

Flislagte vegger i badrom. Sokkeletasje med nymalte flater i 2015.

Himling: Malte sparklede flater, malt strie/tapet. Stukkatur/rosetter i 2. etasje i

lyse og behagelige farger.

Fra tilstandsrapport

Samtlige punkter fra tilstandrapporten har TG 0 eller I foruten punktene nevnt

under. Tilstandsgrad gis fra TGO til TG 3. Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i

flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte

bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og

påregnelig slitasje. Dette vil si at gul farge trenger nødvendigvis dermed ikke

alltid bety at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større

bygningsskader. For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske

forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingenting

varer evig. Påregnelig slitasje og skader ut fra disse er vanlig.

Bad i første etasje

Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk selv om det tilfredsstillers forskriftene

iht byggeår.

Det er stedvis riss/sprekker i gulvfliser.

Stedvis "bom" i fliser.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er med

krysslaser på tilfeldig sted målt til ca. 3 millimeter.

Det er mindre enn 1:50 fall til sluk i en avstand på 80 cm.

Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det klart om den

finnes/er tilfredsstillende etablert.

Bad sokkeletasje

Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk selv om det tilfredsstillers forskriftene

iht byggeår.

Bom i flis.

Riss / sprekk i veggflis, dusjnisje.

Stedvis "bom" i fliser. Saltutslag i flisfuger.

Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det uklart om den

finnes/er tilfredsstillende etablert.

Kjøkken 1. etasje

Kullfilter og ikke avtrekk over tak.

Vannrørene er ikke plugget mot varerør.

Det er stedvis riss/sprekker i gulvfliser.

Stedvis "bom" i fliser.

Benkeplater sveller i skjøten ved utslagsvask. Enkelte småskader/slitasje på

innredningen.

Kjøkken sokkeletasje

Varmtvannsberederen er fra ukjent årstall.

Sikkerhetsventil mangler kontrollert avrenning til avløp.

50 % av antatt anbefalt brukstid er passert. Det kan derfor ikke utelukkes behov

for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid.

Automatisk vannstopper mangler i benkeskap under oppvaskkum.

Bom i flis.

Rekkverk/håndløper oppfyller ikke dagens forskrift, rekkverk mangler på den

ene siden av trappeløpet.

Høydeforskjell fra høyeste til laveste punkt er målt til: Stue målt fra vegg mot

nabo til motstående vegg, lengde 5,82 meter = 2mm.

Hovedsoverom målt fra yttervegg til motstående vegg, lengde 4,80 meter = 40

mm.

Modernisert/Påkostet år

2015

Parkering

Borettslaget eier 6 plasser, som leies ut etter venteliste for kr. 1 100,- per mnd.

Leieavtalen kan overtas av kjøper om ønskelig.

Beskrivelse av nærområdet

St. Hanshaugen er et meget populært og etterspurt boligområde midt i hjertet

av Oslo. Her bor du midt i smørøyet, med kort vei til alt hovedstaden har å by

på.

Dalsbergstien er en attraktiv og tilbaketrukket miljøgate med velholdte

bygårder fra århundreskiftet. Bakeri ligger noen steinkast unna i

Frydenlundgata 2 og vakre St. Hanshaugparken med flotte jogge- og

rekreasjonsmuligheter ligger like i nærheten. På Sofies plass, rett rundt hjørnet,

er det ballbinge og lekestativ for barna.

For øvrig gode turmuligheter langs Akerselva og kort vei til Stensparken. På St. Hanshaugen finner man hyggelige kaféer og restauranter som Java, Pascal, Kaffebrønneriet, Baker Hansen, Smalhans, Schrøder og pizzarestauranten Arte Pazza ligger rett ved. Det er også flere sjarmerende nisjebutikker, som blant annet Gutta på Haugen, Eske, den økologiske helsekostbutikken Røtter og Roleur.

Det er også kort vei til Majorstuen og en av Oslos mest populære handlegater, Bogstadveien, med eksklusive butikker, utesteder med mer. Ca. 15 minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter.

Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SATS Elixia (Bislett), Bislett stadion, Bislett bad, Fitness Express og SIO i Akersgata. Svært godt kollektivtilbud med buss (21-, 33-, 37-) og trikk (17, 18) i umiddelbar nærhet. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. Nytt stopp for flybussen utenfor Bislett Stadion tar 56 minutter til Oslo lufthavn. Buss nr 37 stopper ca. 50m fra boligen og går hele døgnet.

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, HiOA, Westerdals, og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen m.fl. Det er også gangavstand til barnehager og skoler.

Barnehage, skole og fritid

Barnehager

KATTA BARNEHAGE I-6 ÅR 4 AVD, avstand 0.1 km
DR. BRANDTS BARNEHAGE - 3 AVD, avstand 0.3 km
SCHWENSENSGATE BARNEHAGE I-5 ÅR, avstand 0.3 km

Skoler

ST. SUNNIVA SKOLE I-IO Klasse, elever 535 stk., avstand 0.7 km
ILA SKOLE I-7 Klasse, avstand 0.7 km
BOLTELØKKA SKOLE I-7 Klasse, elever 350 stk., avstand 0.9 km
MØLLERGATA SKOLE I-7 Klasse, elever 220 stk., avstand 1 km
KRISTELIG GYMNASIUM UNGDOMSSKOLE 8-IO Klasse, elever 380 stk. avstand 0.7 km
FAGERBORG SKOLE 8-IO Klasse, avstand 1.5 km
SOFIENBERG UNGDOMSSKOLE 8-IO Klasse, elever 120 stk. avstand 1.9 km
OSLO KATEDRALSKOLE - 21 Klasser, elever 560 stk., avstand 0.2 km
EDVARD MUNCH VIDEREGÅENDE SKOLE avstand 0.5 km

Adkomst

Se kartskisse. Det vil bli skiltet med Nordvik-skilt i forbindelse med fellesvisninger.

Adgang til utleie

Arealet som i boligen har vært eller er utleid er ikke søkt godkjent som egen utleieenhet hos Plan- og bygningsmyndighetene. Selger bærer ingen risiko/ ansvar for at slik godkjennelse gis.

Med styrets godkjenning kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år, dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Er vilkåret om botid oppfylt, kan godkjenning kun nektes hvis det foreligger saklig grunn. Det vises til borettslagsloven § 5-5. Bruken av hele boligen kan på nærmere vilkår overlates til andre uten

begrensningene som følger av borettslagsloven § 5-5. Vilkårene følger av borettslagsloven § 5-6.

Dersom andelseieren selv bor i boligen, kan bruken av deler av boligen overlates til andre, jf. borettslagsloven § 5-4. Vedtektene kan inneholde bestemmelser som har betydning for andelseiers rett til å leie ut boligen. Dette kan også omfatte bestemmelser som avviker fra lovens ordning. Interessenter oppfordres derfor til å sette seg inn i vedtektene.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Borettslaget har gjennom husordensreglene fastslått at det er tillatt med korttidsutleie via Airbnb og lignende er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboer og skal foretas maks 60 dager i året i inntil 30 dager sammenhengende. Se husordensregler som ligger vedlagt i prospekt med nærmere bestemmelser og vilkår.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler i sokkeletasje. Panelovner og ildsted i stue i hovedetasje.

Tomtestørrelse

386.2 m²

Beskrivelse av tomt

Felles tomt for borettslaget som er pent opparbeidet. Bakgården er dekket av betongstein. Felles sykkelparkering for beboerne.

Ferdigattest brukstillatelse

Bygget har en noe sammensatt historikk hva gjelder sist godkjente tegninger,

og sist godkjente bruk. Bygget har utestedet expedisjonsdokument og tegninger fra 09.05.1898 (Dokument følger vedlagt).

Byggets portrom er på et tidspunkt endret og deler av byggets struktur. Bygget/ deler av leiligheten er bygget etter tegninger som delvis avviker fra de godkjente byggetegningene hos kommunen datert 01.01.1896.

Det oppfordres til at interessenter setter seg inn i boligens historikk vedrørende ovennevnte forhold. Det vises i denne sammenheng til vedlagt dokumentasjon, og for øvrig Plan- og bygningsetatens saksinnsyn, (se saksnummer 200505469 – Byggesak Utvidelse av leilighet i gammelt portrom og skifting av vinduer, Avsluttet: 08.02.2006. og saksnummer: 200503373 – Byggesak Utskiftning av vinduer og utvidelse av leilighet - Avsluttet: 03.05.2005.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rommene i kjeller som er innredet og brukt som soverom ikke nødvendigvis tilfredsstillr kravene til rømningsvei og lys. Kjøper/borettsalget påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg det offentlige.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Kommunedelplan:

KDP-17
Saken gjelder
Kommunedelplan for torg og møteplasser.
Sakstype
Kommunedelplan
Vedtaksdato
2009-04-22
Reguleringsplan:
S-2255
Saken gjelder
Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.
Sakstype
Eldre reguleringsplan
Vedtaksdato
1977-07-28
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Se nærmere for.

201406445

Saken gjelder

Hallings gate 5, gnr. 217 bnr. 184. Oppføring av ny bebyggelse til hovedsakelig boligformål og delvis næring. Offentlig ettersyn 6.II - 18.12.17

Sakstype

Foreløpig plan

201802948

Saken gjelder

Ullevålsvn.-Colletts gate-Louises gate, sykkelfelt. Arbeid foregår pt.

Ullevålsveien 35 A-B - Oppføring av tre balkonger mot bakgård

Saksnummer

201813278

Siste dok. 27.09.2018

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Energimerke

G-oransje

Informasjon formuesverdi

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

Skatteetaten fastsetter årlige kvadratmetersatser basert på kvadratmeterprisene til SSB. Satsene utgjør hhv. 25% av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (øvrige boliger).

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boret til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for

spørsmål.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Med mindre annet er spesifisert, gjelder NEF sin standardliste over løsøre og tilbehør. Følgende løsøre/tilbehør følger likevel ikke handelen.

1. etg

Skapseng hovedsoverom

Takpendel hovedsoverom, kjøkken og gang.

Skapseng soverom 2

Taklampe bad 1. etg

Spot gang hvit

Underetasje:

Spots 4 lyskilder entré

Spot entré sort

Muuto hyller vegg i gangen

Takstmann

Anticimex v/ Jo Mikal Schjerven.

Forsikring

Borettslagets forsikringsselskap 82998865

Polisenummer felles forsikring Gjensidige

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

Nordvik har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Trygghetspakken.

Denne kan inkludere bl.a.

Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring for kr 6.900 for år 1.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av

boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Sentrale lover

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9. Boligen overdras dermed slik den fremstår ved besiktigelse. Risikoen for at det foreligger skjulte feil og mangler overføres til kjøper. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven og eventuelle vedlegg - herunder selgers egenerklæring. Videre oppfordres alle interessenter til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med en fagkyndig, før bud inngis.

Boligen har mangel i følgende tilfeller:

1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er blitt rettet i tide.

3) Når boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker mer informasjon.

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post til: m.indrebo@nordvikbolig.no eller sendes per SMS til: 926 87 787.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. 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. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor fristene ovenfor.

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

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

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

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

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Dette innebærer at megler må gjennomføre legitimasjons-/kundekontroll av kjøper og selger, samt foreta kontroll av reell kjøper i tilfeller der andre opptrer på kjøpers vegne.

Legitimasjons-/kundekontroll skjer senest på kontraktsmøtet. Hvis

legitimasjons-/kunde kontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Nordvik Eiendomsmegling er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Dette omfatter transaksjoner som man mistenker involverer utbytte fra straffbar handling, eller skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for legitimasjons-/kunde kontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Tilbud på finansiering

Nordvik Eiendomsmegling formidler gjerne kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.

Er det usikkerhet knyttet til kjøpers finansiering, plikter megler - i den utstrekning det er mulig - å skriftlig informere selger om risiko ved budaksept. Det vil foretas en løpende risikovurdering gjennom budprosessen.

Meglerforetaket

PARKEN EIENDOMSMEGLING AS

Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo

Juridisk navn: PARKEN EIENDOMSMEGLING AS

Org. nr.: 913250575

Saksbehandler

Magnus Indrebø, Eiendomsmegler / Partner

Tlf 92687787

Saksbehandler to

Lene Stødle, Jurist / Megler

Tlf 94877155

Ansvarlig megler

Magnus Indrebø, Eiendomsmegler / Partner

Tlf 92687787

Vedlegg

Dalsbergstien 6D

Boligrapport

Dalsbergstien 6 D
0170 OSLO
Gnr./Bnr.: 217/513
Andelsnr. : 1
Oslo kommune

Areal

Bruttoareal: 148 m²
Bruksareal: 135 m² (P-rom: 135 m²/S-rom: 0 m²)

Befaring

Befaringsdato: 10.01.2019

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41 41 41 28
E-post: boligrappport.oslo@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jo Mikal Schjerven

Mobil: 98648025, E-post:
jo.mikal.schjerven@anticimex.no

Om Boligrapporten

Hvordan lese rapporten

Rapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner, uten destruktive inngrep (eksempelvis riving, hulltaking, demontering av downlights og lignende). Norsk Standard 3600 er i hovedsak lagt til grunn, men standarden er særs omfattende og derfor gjelder denne Boligrapporten ikke absolutt alle standardens bestemmelser. Det er gjort et utvalg fra standarden med prinsippet «kostnytte». Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskrives på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt. Dokumentasjonskrav: Standard 3600 har den bestemmelse blant annet på våtrom at dersom det ikke foreligger tilfredsstillende dokumentasjon på materialbruk og utførelse oppnås ikke bedre enn TG2. Boligrapporten fraviker denne bestemmelsen og vurderinger gjøres ut fra den visuelle observasjonen på stedet og annen relevant opplysning.

TG 0 og TG 1 er valgt sammenslått og benevnes i felles felt. Årsaken er at begge nevnte tilstandsgrader viser at sjekkpunktene er i orden og tiltak anses som unødvendige. Alle TG2, TG3 og TGIU kommenteres. Nedenfor fremkommer Norsk Standard 3600's vurderingskriterier for TG:

TG 0 Ingen avvik (I orden)

Det er ingen merknader (feilfritt). Der det er pålagt eller anses nødvendig med dokumentasjon for fagmessig utførelse, inklusive materialbruk og løsninger, er dette lagt frem. I denne rapporten er kravet til dokumentasjon ikke absolutt.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (I orden)

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje, uten at tiltak anses nødvendig. I denne rapporten er kravet til dokumentasjon ikke absolutt.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller

- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller
- være "utgått på dato". Det kan være behov for tiltak; eller
- det foreligger ikke dokumentasjon for fagmessig utførelse, selv om bygningsdelen er ny (kravet er avveket i denne rapporten); eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger (kravet kan være avveket i denne rapporten) eller særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller

- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket (kan avvikes i denne rapporten ut fra konsekvens).

TGIU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være

- snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet;
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatt konstruksjoner skal dette angis særskilt.

Informasjon

Ikonet viser der det er valgt å gi opplysninger som ikke er knyttet til en bestemt tilstandsgrad/TG.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.01.2019
Meglerkontorets navn	Nordvik St.Hanshaugen
Megler	Magnus Indrebø (tlf: 92 68 77 87)
Referansenummer	10821336
Hjemmelshaver/selger	Erlend Sand og Ann Kristin Syversen
Bygningssakkyndig inspektør	Jo Mikal Schjerven
Tilstede på befaringen	Erlend Sand og Ann Kristin Syversen.
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-2 °C
Rapportdato	17.01.2019 13.12

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Dalsbergstien 6 D
Postnummer/sted	0170 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	217/513
Andelsnr.	1
Borettslag/Sameie	Dalsbergstien 6 D Borettslag
Forrettingsfører	Advokatfirmaet Røer Ans.
Forsikringselskap	Felles bygningforsikring.
Tomt	Eiet tomt: 386 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
	1898		2015

Byggemåte og annen beskrivelse

Andelsleilighet tilhørende Dalsbergstien 6d Borettslag i bydel St. Hanshaugen. Borettslaget består av 12 andeler. Bygård oppført 1898 over 4 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Felles tomt for sameiet beplantet med blomster. Bakgård med dekke av betongstein. Sykkelparkeringer. Fellesbodkjeller og privatboder i kjeller, privatboder på loftet.

Bærende konstruksjoner av mur, tegl og stål. Etasjeskillere av tre. Fasaden er pusset og malt. Taket er tekket med profilerte plater av metall. Leiligheten og hybel har felles inngangsdør (Swedoor) fra ukjent årstall, ukjent brann- og lydklasse. Leilighet og hybel har i tillegg hver sin Swedoor inngangsdør fra 2015, brann- og lydklasse B30 og dB35. Vinduer med to-lags glass fra 2004 i 1. etasje. Vinduer med to-lags glass fra ukjent årstall i underetasjen. Leiligheten varmes opp med elektriske panelovner. peisovn og gulvvarme på bad (begge etasjer) samt kjøkken og entré i kjeller. Ventilasjon basert på naturlig tilluft og avtrekk.

Fem-roms leilighet beliggende i byggets 1. etasje og sokkeletasje. Det er lagt til rette for at deler av sokkeletasje kan leies ut. Adkomst fra felles portrom. Leiligheten består av: Vindfang/gang, entré, 2 bad, to kjøkken, to stuer og tre soverom. Sokkeletasjen ble overmalt 2018, 1. etasje ble overmalt 2015. Leiligheten disponerer en parkeringsplass som leies ut av borettslaget, leieforholdet kan overføres til kjøper hvis ønsket.

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA)

Etasje	BTA	Total (BRA)	P-rom (BRA)	S-rom (BRA)	Primærareal	Sekundærareal
Sokkeletasje.	60	54	54	0	Felles gang, entré, gang, stue, kjøkken, bad og ett soverom.	
1. etasje.	88	81	81	0	Gang, kjøkken, stue, bad og to soverom.	
SUM	148	135	135	0		

Kommentarer til areal

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Areal

Til arealberegningen er bransjestandarden "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn og den er basert på Norsk standard 3940 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller, og de viktigste ulikheter er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Taktstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2015" gjelder taktstbransjens bransjestandard.

De viktigste forskjeller

Areal oppgis i hele kvadratmeter og det er denne rapportens befaringstidspunkt som gjelder. Bruksareal (BRA) er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer, og godkjenning fra kommunen/myndighetene

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv.

NB!

Rommens bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige! Det er de byggemeldte tegningene, og om disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er det sikre holdepunktet for om det formelle er i orden. Dette gjelder ikke minst når det er utleieforhold. Uten at disse godkjenninger foreligger, kan det naturlig nok ikke gis noen bekræftelse på at det formelle er i orden. Det hefter derfor en usikkerhet som en eventuell kjøper må hensyn til!

Primærrom- og sekundærrom (P-rom og S-rom)

Fordeelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og den bygningssakkyndiges eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori som gjelder.

Rapport

I hovedrapporten er alle TG 2, TG 3 og TGIU tilført kommentarer for bedre beskrivelse. De sjekkpunkter som er grønne (funnet å være i orden) er fortløpende listet opp på slutten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne rapporten er å bidra til å oppfylle selgers opplysningsplikt som gjelder bygningstekniske forhold som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Bad - 1. etasje.

Bad fra 2015. Gulv- og veggfliser, malt himling. Servantskap med glatte fronter. Servant med ettgrep armatur. Vegghengt speilskap med lys og stikkontakt. Gulvmontert toalett fra Gustavsberg. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Høyax varmtvannsbereder (187 liter). Badekar med svingbar dusjvegg av glass, veggmontert hånd-dusj og blandebeholder. Vannrør av typen rør i rør system og synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekk. Gulvvarme.

TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Overflater vegger - Avløp (ink. sluk) og vannrør - Slukets tilkomstlighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk selv om det tilfredsstiller forskriftene iht byggeår.
Overflater gulv, ink. fallforhold	Det er stedvis riss/sprekker i gulvfliser. Stedvis "bom" i fliser. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er med krysslaser på tilfeldig sted målt til ca. 3 millimeter. Det er mindre enn 1:50 fall til sluk i en avstand på 80 cm.
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv og vegger) ink. rørgjennomføringer.	Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det uklart om den finnes/er tilfredsstillende etablert.

Bad - Sokkeletasje.

Bad fra ukjent årstall. Gulv- og veggfliser, malt himling. Servant med ettgrep armatur fra Grohe. Vegghengt speilskap med lys. Gulvmontert toalett fra Bath Delux. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Dusjnische med innfellbare glassdører, veggmontert hånd-dusj og blandebeholder. Vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekk. Gulvvarme.

TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Avløp (ink. sluk) og vannrør - Slukets tilkomstlighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk selv om det tilfredsstiller forskriftene iht byggeår.
Overflater vegger	Bom i flis. Riss / sprekk i veggflis, dusjnische.
Overflater gulv, ink. fallforhold	Stedvis "bom" i fliser. Saltutslag i flisfuger.
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv og vegger) ink. rørgjennomføringer.	Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det uklart om den finnes/er tilfredsstillende etablert.

Kjøkken - 1. etasje.

Kjøkken fra 2015. Gulvfliser, malte plater på vegger og i himling. Innredning med glatte fronter fra IKEA. Laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Frittstående komfyrt fra Bosch med induksjonstopp, ventilator med kullfilter. Hvitevarer: Siemens oppvaskmaskin og Samsung kombiskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Lys og stikkontakt under overskap. Frittstående kjøkkenøy på hjul med skap. Vannrør av typen rør i rør system og synlige avløpsrør av plast.

TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Overflater vegger og himling - Avløpsrør

TG 2

Ventilasjon	Kullfilter og ikke avtrekk over tak.
Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør.
Overflater gulv	Det er stedvis riss/sprekker i gulvfliser. Stedvis "bom" i fliser.
Innredning	Benkeplater sveller i skjøten ved utslagsvask. Enkelte småskader/siltasje på innredningen.

Kjøkken - Sokkeletasje.

Gulvfliser, malte murvegger og malt himling. Innredning med glatte fronter fra IKEA. Laminat benkeplate, nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Ozo armtvannsbereder (ukjent årstall) i benkeskap under oppvaskkum. Frittstående komfyrt fra Gorenje med koketopp og ventilator. Frittstående kombiskap fra Bosch og oppvaskmaskin fra IKEA. Fliser mellom benkeplate og overskap. Vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast.

TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Overflater vegger og himling - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

TG 2

Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen er fra ukjent årstall. Sikkerhetsventil mangler kontrollert avrenning til avløp. 50 % av antatt anbefalt brukstid er passert. Det kan derfor ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskifting innen rimelig tid.
Vannrør	Automatisk vannstopper mangler i benkeskap under oppvaskkum.
Overflater gulv	Bom i flis.

Øvrige rom - Sokkeletasje og 1. etasje.

1. ETASJE:Heltre- og laminatgulv (heltregulv slipt og lakkert 2015), malte plater på vegger og i himling. Innedører fra ukjent årstall. Garderobe hovedsoverom (samlet bredde ca. 2,85 meter), skyvedørgarderobe i gang 1. etasje - bredde ca. 1,1 meter. UNDERETASJE:Gulvfliser, malte murvegger og malt himling. Skyvedørgarderobe, bredde 2,0 meter. Hybel:Flis- og laminatgulv, malte murvegger og malte himlinger. Innedører fra ukjent årstall. Skyvedørgarderobe i gang, bredde 1,0 meter.

TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Overflater vegger og himling - Overflater gulv - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Peisovn i stuen, 1. etasje.

TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Ildsteder / skorsteiner inne i huset

Innvendige trapper

Rettløpet trapp av tre.

TG 2

Innvendige trapper	Rekkverk/håndløper oppfyller ikke dagens forskrift, rekkverk mangler på den ene siden av trappeløpet.
--------------------	---

Etasjeskiller - 1. etasje.

Etasjeskiller er trebjelkelag. Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og hovedsoverom.

TG 2

Skjevhetmåling	Høydeforskjell fra høyeste til laveste punkt er målt til: Stue målt fra vegg mot nabo til motstående vegg, lengde 5,82 meter = 22 mm. Hovedsoverom målt fra yttervegg til motstående vegg, lengde 4,80 meter = 40 mm.
----------------	---

Etasjeskiller - Sokkeletasje

Etasjeskiller er betong. Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 rom i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt:

TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Skjevhetmåling	
Skjevhetmåling	Høydeforskjell fra høyeste til laveste punkt er målt til: Kjøkken målt fra kjøkkeninnredning til motstående vegg mot stue, lengde 2,63 meter = 10 mm. Stue målt fra sofa til motstående vegg, lengde 4,06 meter = 5 mm.

Tekniske anlegg. VVS anlegg

Vannrør av kobber og av typen rør i rør system og synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder.

TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Vannrør - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder

P-ROM - Sokkeletasje og 1. etasje.

Måling av takhøyde er utført på tilfeldig valgt sted og satt til:1. ETASJE: Gang 2,93 meter, stue 2,96 meter, kjøkken 2,94 meter, hovedsoverom 2,97 meter, soverom A 2,38 meter og bad 2,34 meter. UNDERETASJE: Entré 2,30 meter. Felles gang 2,16 meter. HYBEL: Entré 2,18 meter, soverom 2,31 meter, stue 2,29 meter, bad 2,25 meter og kjøkken 2,25 meter.

TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Rømningsvei - Dagslysflate - Takhøyde

Dagslysflate	Når det ikke foreligger godkjente tegninger benyttes dagens forskriftskrav som referansekrav. På følgende P-ROM er det påvist avvik i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys: Alle rom i hybel, underetasjen.
--------------	--

Radon

TGIU

Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.
-------	--

Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer plassert i entré, underetasje. Hovedsikring på felles tavle i kjeller.

TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Om det er synlige termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr - Kursoversikt - Om det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr - Om det er synlige defekter på kabler og om disse er tilstrekkelig festet.

Brann

Røykvarsler og brannslukkeapparat.

TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Om det er brannslukkestyr i boligen iht. forskriftskrav. - Om det er røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav - Om rømningsveier fra boligen oppfyller forskriftskravene

Vinduer/ytterdører - Sokkeletasje og 1. etasje.

Leiligheten og hybel har felles inngangsdør (Swedoor) fra ukjent årstall, ukjent brann- og lydklasse. Leilighet og hybel har i tillegg hver sin Swedoor inngangsdør fra 2015, brann- og lydklasse B30 og dB35. Vinduer med to-lags glass fra 2004 i 1. etasje. Vinduer med to-lags glass fra ukjent årstall i underetasjen.

TG 0 og 1 Følgende punkter er vurdert og funnet i orden:

Vinduer - Dører

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Godkjente byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Finnes ikke.
Dokumentasjon på arbeider på bad	Finnes ikke.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring for festing av stikkontakt og opptegnelse av kursoversikt, datert 14 januar 2019.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke aktuelt.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke aktuelt.
Egenerklærings skjema	Ikke mottatt.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Dette vil si at gul farge trenger nødvendigvis dermed ikke alltid bety at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingenting varer evig. Påregnelig slitasje og skader ut fra disse er vanlig. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusiv undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og kanskje ikke skiftet etter byggeår. Av den grunn vil disse gjerne få en TG 2 (gul farge) for å gi en beskjed til kjøper om å være oppmerksom på at selv om husets synlige overflater fremstår som nye, er boligen tross alt en del år gammel. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Det at en rapport på en bolig inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke være «farlig». Det kan kun være at boligen har nådd en viss alder, med de aldersutfordringer alle eldre boliger har. De fleste boliger i Norge er av eldre årgang.

Eksempler

En tilråskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Anbefalt brukstid er likevel oppnådd og restlevetiden usikker.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30-40 år. Når anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvenser er store settes TG 3.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som har 'noe råteskader' vil gjerne få en TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av slitaseskader, er maks teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke, ikke etterpå når lekkasjen er oppstått. Når anbefalt brukstid er nådd bør en være forberedt på kostnader knyttet til utskifting/utbedring og ikke vente til det tidspunkt levetiden er utløpt. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der risiko for fuktskade kan finnes, eksempelvis: en krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og eldre kjellere med innkledde- og opplekkede murflater.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 6 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten er utført på oppdrag fra selger og selgers eierskifteforsikringsselskap Inter Hannover.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike områdene. Årsak til skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for dette, og forøvrig ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

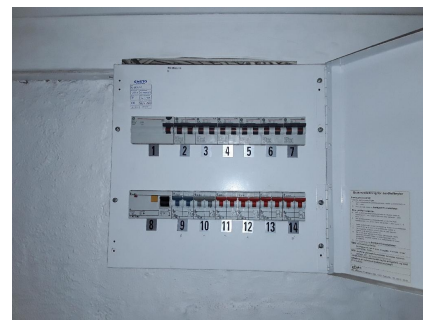
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer, og som følgelig ikke er sjekket: Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annen matts eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, en kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier- borettslag o.lign., vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneløst klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), nærmere undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger er byggemeldte og godkjente og om P-ROM er godkjent for vårig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elianlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter for fuktøk og skjøyheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert eifagmann sitt skjønn. Det kan likevel forekomme feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå.

Bilder



Bad - [Sluk under badekar.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré, sokkeletasje.]



Membran, tettesjikt og sluk (i gulv og vegger) inn. rørgjennomføringer. - [Sluk i dusjnise, sokkeletasje.]

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopp-gaven



Oppdragsnummer	S-0007/19		
Adresse	Dalsbergstien 6d		
Postnummer	0170	Poststed	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 6 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikrings-selskap har du tegnet villa/husforsikring?	DNB	Poise/avtalendr.	
Selger 1 Fornavn	Ann Kristin	Selger 1 Etternavn	Syversen
Selger 2 Fornavn	Erlend	Selger 2 Etternavn	Sand

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Simonsen bad og rørlegger service as

Redegjør for hva som er gjort og når

Montert badekar med veggmontert glass, montert ny servant, vask, speil, installert strømuttak samt bryter for elektrisk vifte

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Noe saltutslag i kjellere som er naturlig for eldre mur. God lufting reduserer kondens på de kalde overflatene på muren. Diffusjonsåpen maling må benyttes.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter i boligen som: skjeggkre, sølvkre, perlekre eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

En mindre murbit var tidligere løstnet fra veggen på utsiden av 1.etg mot skråparkering. Dette ble tettet under fasadeoppussingen i 2016.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Zaklad Malarsko - Tapeclarski Org nr 912 445 836

Redegjør for hva som er gjort og når

Oppussing av fasade utført 2016

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmpumpe)?

Nei Ja

Kommentar

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det er formelt godkjent av sameiet med utleie

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Kommentar

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei Ja

Kommentar

18. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Kommentar

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsrunderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja

Kommentar

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Kommentar

25. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

26. Kjenner du til om det er/har vært insekter i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: skjeggkre, sølvkre, perlekre eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsleilighet, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmedleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg og Partners.
 Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 6.1- og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om HDI Global Specialty SE sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premieilbudet som er gitt av megler er bindende for HDI Global Specialty SE i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsleilighet
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- Forsikrings-selskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg og Partners og Signere.no AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signere.no sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Sand, Erlend

Signert av

Syversen, Ann Kristin

Signert av



NABOLAGSPROFIL

DALSBERGSTIEN 6 D, 0170 OSLO



St.Hanshaugen
Vurdert av 316 lokalkjente



Opplevd trygghet: 8,3 /10
★ Veldig trygt ★



Naboskapet: 6,3 /10
★ Høflige ★



Kvalitet på skolene: 7,9 /10
★ Veldig bra ★

TRANSPORT

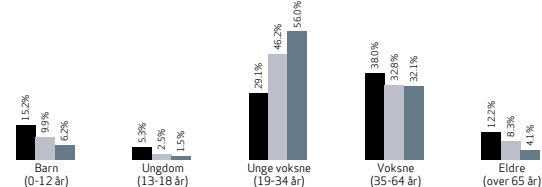
Oslo Gardermoen	49,8 km
Oslo S	1,8 km
Nationaltheatret jb.st.	1,1 km
Nationaltheatret jb.st.	1,1 km
Frydenlund	0,5 km
Stensberggata	0,1 km

SPORT

Lille Bislett ballbinge	0,5 km
Evald Ryghs plass ballbinge	1 km
Fresh Fitness St. Hanshaugen	0,6 km
SATS Bislett	0,6 km

SKOLER, BARNEHAGER	NIVÅ	KLASSER /AVD	ELEVER /BARN	KM
ST. SUNNIVA SKOLE	1-10 KL	20 KL	535	0,7 km
ILA SKOLE	1-7 KL	-	-	0,7 km
BOLTELØKKA SKOLE	1-7 KL	17 KL	350	0,9 km
MØLLERGATA SKOLE	1-7 KL	14 KL	220	1 km
KRISTELIG GYMNASIUM UNGDOMSSKOLE	8-10 KL	13 KL	380	0,7 km
FAGERBØRG SKOLE	8-10 KL	-	-	1,5 km
SOFIENBERG UNGDOMSSKOLE	8-10 KL	-	-	1,9 km
OSLO KATEDRALSKOLE	-	21 KL	560	0,2 km
EDVARD MUNCH VIDEREgåENDE SKOLE	-	-	-	0,5 km
KATTA BARNEHAGE	1-6 ÅR	4 AVD	60	0,1 km
DR. BRANDTS BARNEHAGE	-	3 AVD	0,3 km	0,3 km
SCHWENSENSGATE BARNEHAGE	1-5 ÅR	-	8	0,3 km

BEFOLKNING



OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Kommune: Oslo	666759	353639
Bydel: St.Hanshaugen	37491	25505
Grunnkrets: St.Hanshaugen Rode 1	1366	1073

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	0,6 km
Kiellands Hus	1 km
Coop Mega Bislett	0,5 km
Rema 1000 Ila	0,6 km
Apotek 1 St. Hanshaugen	0,2 km
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	0,6 km
Kiellands plass Vinmonopol	0,9 km
Thereses gate Vinmonopol	1 km
Kiwi Waldemar Thranesgate	0,1 km
Coop Prix Ullevålsveien	0,2 km
Deli De Luca St.Hanshaugen	0,2 km
Narvesen Holbergsgate	0,3 km
Uno-X Fredensborg	0,9 km
st1 Pilestredet	0,9 km

For kilder og annen info om Nabolagsprofil se neste side. Copyright © Eiendomsprofil AS 2019

SPESIELT ANBEFALT FOR

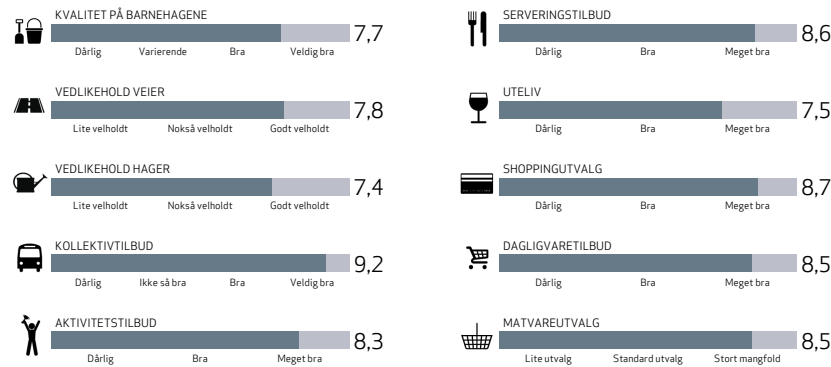


Studenter
Enslige
Etablerere
Godt voksne

St. Hanshaugen omfatter bebyggelsen i Geitmyrsveien langs St. Hanshaugen og området syd og sydvest for parken avgrenset av gatene Bergstien, Bjerregaards gate, Ullevålsveien, Stensberggata, Sofies gate, Colletts gate til Ullevålsveien foruten Doblougkka (Mikkel Doblougs gate). Boliger hovedsakelig fra 1880- og 90-tallet. Handlestrek og spisesteder i Ullevålsveien og Waldemar Thranes gate. Der Ullevålsveien og Waldemar Thranes gate møtes, ligger et handlestrek med eksklusive butikker, postkontor og gode spisesteder, blant annet restaurant Schrøder.

ST.HANSHAUGEN

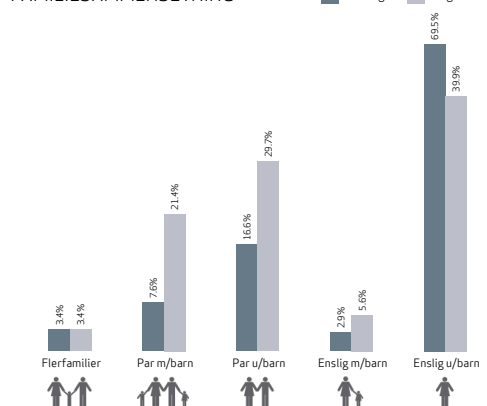
★ Vurdert av 316 lokalkjente ★



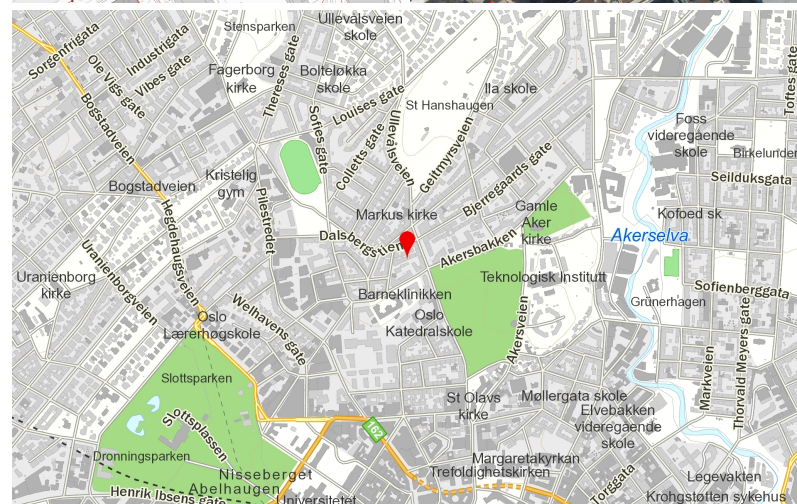
DEMOGRAFI

15% er gift
61% har høyskoleutdanning
36% har inntekt over 300.000
45% eier sin egen bolig
5% eier hytte
32% har bolig mellom 60-120 kvm
99% av boligene er eldre enn 20 år
99% bor i terrassehus, bygård eller blokk
87% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

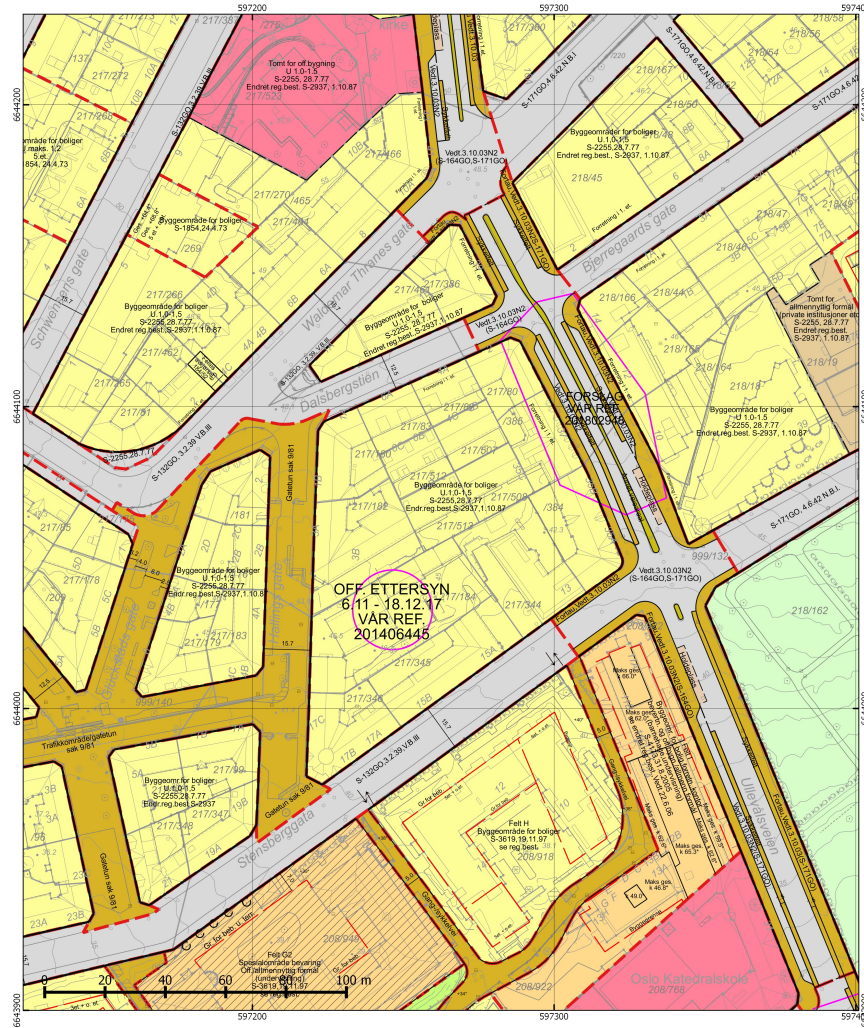
FAMILIESAMMENSETNING



Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS eller Nordvik St.Hanshaugen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilde: SSB, Norsk Eiendomsinformasjon, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2019



Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføyninger, grenser, da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller Nordvik St.Hanshaugen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i kartene. Copyright © Eiendomsprofil AS 2019



Plan- og bygningsetaten Dato: 08.01.2019 Bruker: tas Målestokk: 1:1000 Ekvidistansse 1m Koordinatsystem: EUREF89 - UTM zone 32 Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Adresse: DALSBERGSTIEN 6D Gnr/Bnr: 217/513 Kartet er sammenstillt for: Eiendomsinformasjon Kan ikke brukes til byggesak Kartutsnittet gjelder vertikativå 2.	*Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde. PlottID/Best.nr: 100398 / 86372293 Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden som skildret på reguleringsplanen. Det nye sammensatte reguleringsplanverket viser endring i terreng og tomteforhold. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedlagt reguleringsplan for å forstå endring i terreng med reguleringsplanens krav. Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
---	---	--

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
 - 73 - Felles gangareal
 - 110 - Bolig m.til. anlegg
 - 149 - Offentlig/allmenntilg
 - 160 - Offentlig bygning m.til.anlegg
 - 170 - Privat institusjon
 - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
 - 316 - Gatelun/gågate
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - 614 - Grav- og urnelund
 - 664 - Spesialområde bevaring blandet
-
- RbBevaringGrense
 - 70 - Felles avkjørsel
 - 73 - Felles gangareal
 - 76 - Felles underjordisk anlegg
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - 913 - Formålgrensning
 - 925 - Gesimslinje
 - 930 - Reguleringslinje
 - 964 - Regulert u-gradgrense
 - Formålgrense
 - Foreløpig plan
 - Plangrense (gammel lov)
 - Grense for bebyggelse
 - Byggegrense
 - Bygningens avgrensning i beb. plan
 - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- ↑ Inn-/utkjøring

Bjørn Falch Andersen, Tullinsgt. 6.0166 Oslo 1.



Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 217 BNR. 83, BNR.512 OG BNR.513.

ATKOMSTVEI

Gnr. 217 bnr.83, bnr.512 og bnr.513 skal ha gjensidig bruksrett til atkomstvei fra Dalsbergstien over gnr. 217 bnr. 83, bnr.512 og bnr.513 som vist med rød farge på baksiden.

REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD

Gnr.217 bnr.512 skal ha rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold av bygning over gnr.217 bnr.83 og gnr. 217 bnr.513 skal ha rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold av bygning over gnr. 217 bnr.512.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 217 bnr. 83, bnr.512 og bnr.513 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 217 bnr. 83, bnr. 512 og bnr.513

Bjørn Falch Andersen
Hjemmelsinnehaver
Bjørn Falch Andersen

DAGBOKFØRT

25.APR.91 020772

BYSKRIVEREN I OSLO

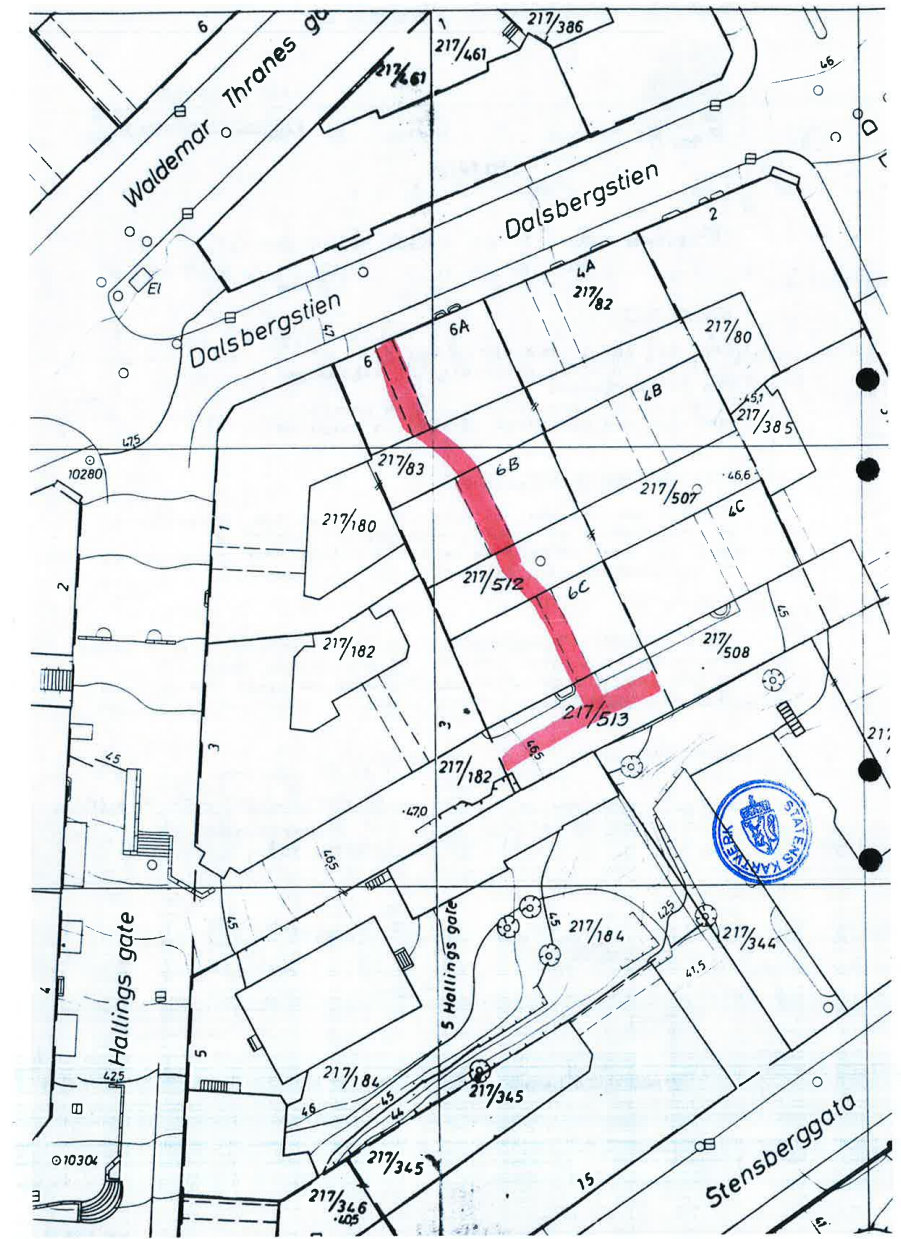


Rettskopi bekreftes



Doknr: 20772 Tinglyst: 25.04.1991 Emb: 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

f31



Arkitektene Cranner og Seip DA
Org. Nr.986 613 021
Lesterudveien 5
1350 Lommedalen

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	
09 JAN. 2006	
SAKSNR: 200505469-8	
AVD PBN	SBH KYS
ANR 531	MERKN

Oslo Kommune
Plan og Bygningsetaten
Vahls gt. 1
0187 Oslo 05.12.05

Deres ref. 200505469
Byggeplass: Dalsbergstien 6A
Gnr. 217
Bnr. 83/512/513
Tiltakshaver: Jon E. Dingstad
Ansv. Søker: (Ny) Arkitektene Cranner og Seip DA
Adresse: Lesterudveien 5, 1350 Lommedalen
Tiltaksart: Endring / Reparasjon
Tiltakstype: Bygård

Dalsbergstien 6A, svar på mangler, skifte av ansvarlig søker.

Skifte av ansvarlig søker.
Arkitektene Cranner og Seip DA trer inn i rollen som ansvarlig søker, siv. arkitekt helge Bjørkø fortsetter som ansvarlig prosjekterende. Vedlagt ligger skjema for søknad om ansvar som ansvarlig søker fra Arkitektene Cranner og Seip DA.

Mangler ved tidligere søknad.
Jeg viser til brev av 26.09.05 der det er listet opp en rekke forhold som må bringes klarhet i. Jeg vil ta disse ulike punktene i den rekkefølgen som er i brevet av 26.09.05.

- Ny U-grad som følge av utvidelsen av eksisterende bruksenhet.
Utvidelse av eksisterende bruksenhet har skjedd ved at den eksisterende bruksenhet fikk benytte allerede eksisterende arealer i kjeller som ny inngang. Bruksenheten er ikke tillagt noen ny hoveddel, det er etablert en inngang, entre, bod og trapp i tidligere vaskekjeller, til eksisterende bruksenhet. Vaskekjelleren var ikke i bruk. Noe av dette arealet ble da brukt til å gi den eksisterende bruksenhet noen sekundære tilleggsarealer. Dette er det levert tegninger på.
- Bodarealer og oppfyllelse av kravet til bodareal.
Det er ikke gjort endringer på antall leiligheter i gården, det er heller ikke gjort endringer på antall boder i kjeller. Hver leilighet har egen bod i kjeller på min. 5m2. Dette oppfyller tekn. forskrift av 97' krav på 5 m2 pr. boenhet.
- Det eksisterende loftsareal, om dette er utbygd.
Nei det er ikke skjedd noen utbygging av loftsarealet.
- Redegjørelse for brannbiler etc. pga. gjentetting av portrom.

MOTTATT
-5 JAN. 2006
RESEPSJONEN
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Portrommet vil bli åpnet ved at det vil bli satt inne en port som er stor nok til at brannbiler, sykebiler etc uhindret kan komme seg gjennom. Dette vil vi sende inn tegninger på rett etter nyttår.

- Om utvidelse av leilighet, bruksendring av tilleggsdel i kjeller, defineres som hoveddel?
Nei arealet som er tillagt eksisterende bruksenhet er ikke å definere som hoveddel. Dette er arealer blir brukt til ny inngang, bod, entre og trapperom. Det er svært lite dagslys her, dette er mørke arealer som overhodet ikke egner seg til varig opphold.
- Hva skjer i 4 etasje.
Her skjer ingenting.
- Ny og gammel situasjon er blandet sammen på tegningene.
Dette vil bli levert rett etter nyttår.
- Fasadetegninger som dekker Dalsbergstien 6A og B mangler.
Dette vil bli levert rett etter nyttår.

Angående utførelse av endring av vinduene. Jeg vedlegger søknad om ansvar, samt kontrollerklæring/egenkontroll skjema, for Firmaet CVL vindu og dør ved Trond Lauvstad som utførte arbeidet med utskifting av vinduene mot Dalsbergstien. Med dette håper jeg at søknad om godkjenning av utskifting av vinduer kan godkjennes.

Resterende tegninger inklusive, tegning og beskrivelse av endring av adkomst til portrom vil bli levert etter nyttår.

Vennlig hilsen

Mette Cranner

Siv. ark. Mette Cranner



Oslo kommune Byantikvaren

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
M - 8 AUG. 2005			
SAKSNR: 200505469-6			
AVD PBN	SBH	ANR 531	MERKN

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
v/Eva Irene Lyseng
INTERN POST

Dato: 02.08.2005

Deres ref.: Saksnr. 200505469-4
Vår ref. (saksnr.): 05/828-
Saksbeh.: Truls Aslaksby, 23 46 02 70
Arkivkode: A 217/83

217/83, 217/512 OG 217/513 DALSBERGSTIEN 6A, B, C - VINDUSUTSKIFTING OG DELVIS GJENBYGGING AV PORTROM - SØKNAD OM ETTERGODKJENNELSE

Vi viser til Deres oversendelse 24.06.05 av søknad som nevnt ovenfor, med vedlagt situasjonsplan og kopier av eldre fasadetegninger, merket E-7 og E-8 fra søker. Saksdokumentene følger vedlagt i retur.

Delvis for å etterkomme søkers ønske, men også for å bli bedre opplyst i saken, har Byantikvaren idag hatt et møte med søker og mottatt ytterligere dokumentasjon. De to omsøkte tiltakene er nå tilfredsstillende dokumentert, men tilstanden før gjenbygging av portrommet i 6C foreligger ikke. Søker er ikke i stand til å frembringe denne. Tilstanden før vindusutskifting anser vi som tilstrekkelig dokumentert, i og med bevarte originalvinduer på den nær identiske nabogården Bergslis gate 4 og i kjøkkenoppgangene i nr. 6. Vi har dessuten i vårt arkiv fotos av vinduer i nr. 6 før utskifting.

Til de to tiltakene som er søkt ettergodkjent vil Byantikvaren uttale:

- Vindusutskifting.** Byantikvaren varslet ved e-post 10.06.04 PBE v/Chris Hartmann om at utskiftingen var gjennomført på alle boligvinduene på frontbygningen og på 90% av tilsvarende på mellombygningen, mens "C-bygningen" foreløpig var urørt. Håndverkerne på stedet ble gjort oppmerksomme på konflikten med verneverdiene. I e-posten vurderes utskiftingen som "meget uheldig, særlig på hovedfasaden mot gata. De flotte og sjeldne trapperomsvinduene og den arkitektoniske helheten blir skjemet av de nye vinduene." PBE har fulgt opp saken, og ga 25. mai i år tiltakshaver pålegg om retting, samtidig med vedtak om tvangsmulkt for Dalsbergstien 6A. Frist for å etterkomme pålegget er satt til 01.08.05, dvs. i går.

Ansvarlig søker arkitekt Bjørkø søker i brev av dags dato, likelydende til PBE og oss (kopi vedlagt for sikkerhets skyld), "subsidiært om en fasadeløsning der fasadene mot ytre omgivelser tilbakestilles til opprinnelig vindusløsning og at man i de indre gårdsfasadene beholder de vinduene som nå er innsatt." Av den dokumentasjonen han fremla i dagens møte fremgår det at også vinduene i bygning C er skiftet ut (i etterkant av Byantikvarens e-post av 10.06.04). Bygning C har fullt fasademessig utstyr mot "gaten" mellom Hallings gate og Ullevålsveien.

Postadresse:
Pb 2094 Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Telefon: 2346 0250
Telefaks: 2346 0251
e-post: postmottak@bya.oslo.kommune.no

I betraktning av at PBEs tilbakeføringspålegg kun gjelder Dalsbergstien 6A (med to fasader mot henholdsvis gate og gårdsrom), synes en løsning der pålegget "flyttes" fra As gårdsromsfasade til Cs "gatefasade" etter Byantikvarens vurdering å ivareta den offentlige interesse minst like godt.

- Den omsøkte ettergodkjenning av delvis gjenbygging av C-bygningens portrom har ikke vært gjenstand for en tilsvarende ulovlighetssak. Som nevnt ovenfor er ansvarlig søker ikke i stand til å dokumentere tilstanden før utførelsen av tiltaket. Byantikvaren finner dette beklagelig, selv om søker selv ikke kan klandres for forholdet. Del-gjenbyggingen har på Cs "gatefasade" medført at eksisterende arkitektoniske utførelse av 1. etasje er videreført over gjenværende rest av portrommet.

Den delvise gjenbyggingen av portrommet er etter Byantikvarens vurdering i konflikt med det historiske aspektet av kulturminneverdien ved denne bygningen. Det visuelt-arkitektoniske aspektet er derimot etter vår vurdering ikke meget skadelidende. Vi ville ikke ha anbefalt tiltaket om det var blitt omsøkt. Etter omstendighetene og utifra det foreliggende resultat vil Byantikvaren imidlertid ikke be om at tidligere tilstand reetableres.

Med hilsen

Øivind Skøien
Øivind Skøien
antikvar

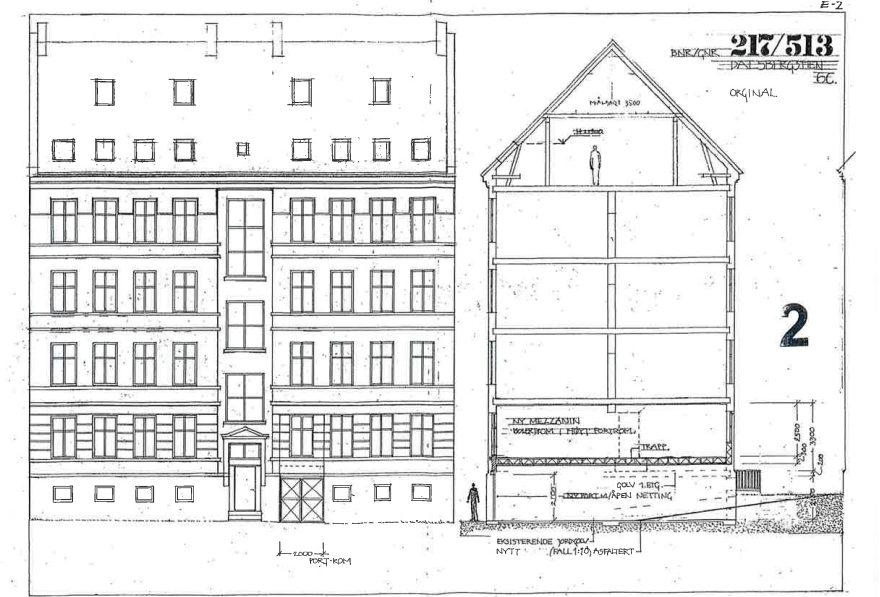
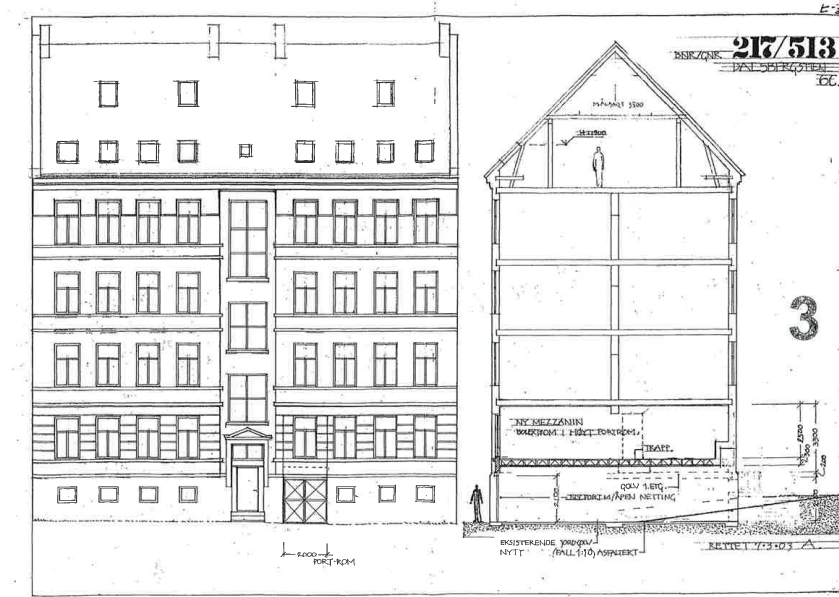
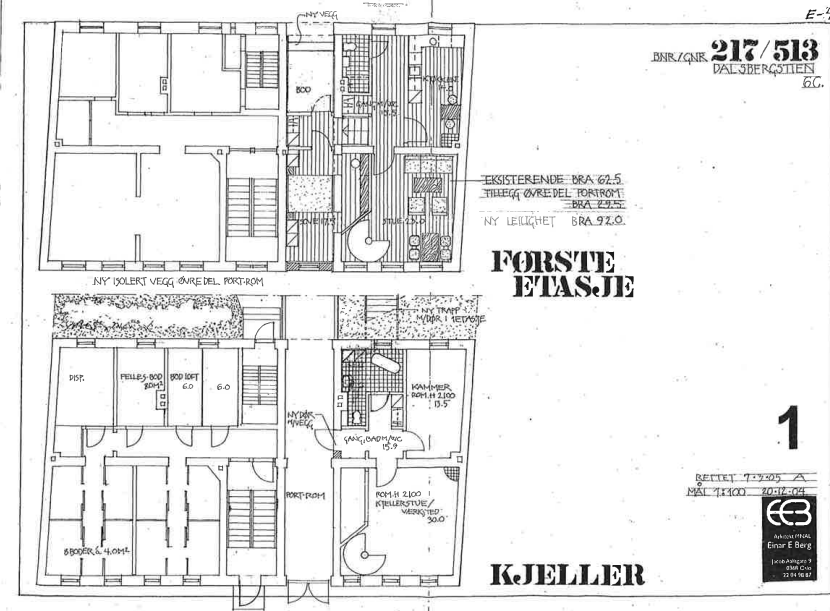
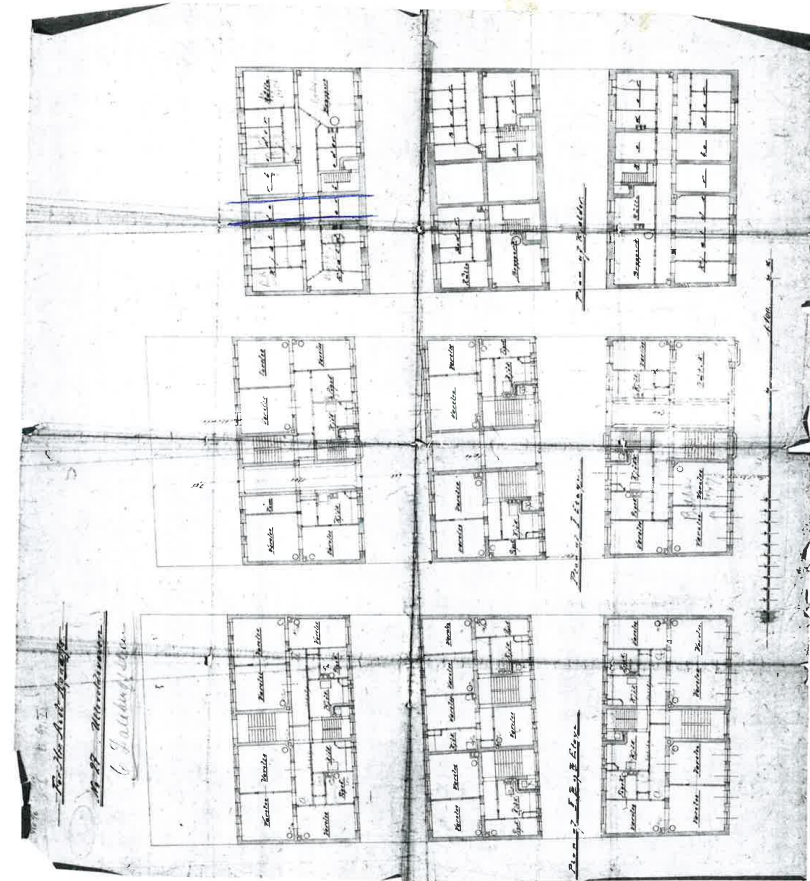
Truls Aslaksby
Truls Aslaksby
førsteantikvar

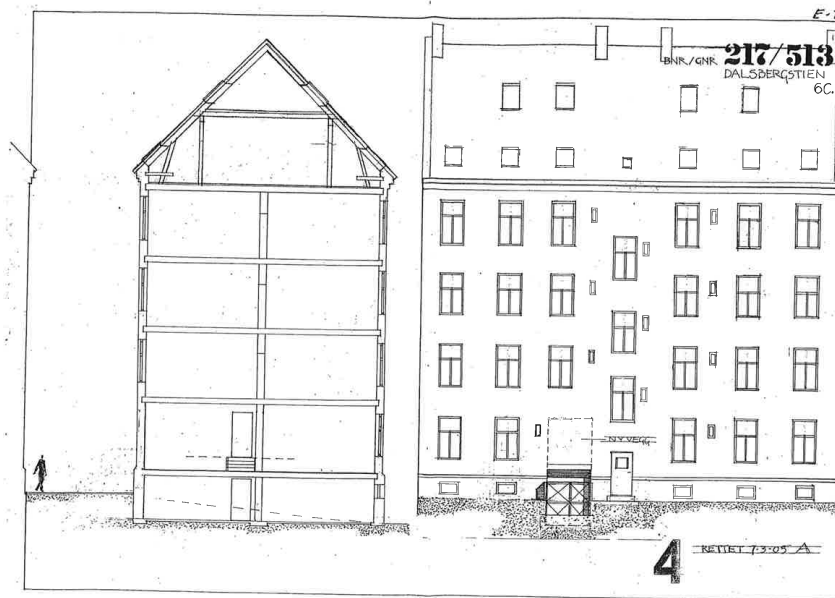
Vedlegg: Saksdokumentene i retur

Kopi til:

- Siv.ark. MNAL Helge Bjørkø
- PBE v/Chris Hartmann

05 AUG 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN





BURKELAND, LÅNG & CO

ADVOKATFELLESKAP MVA

I kontorfellesskap:

Advokat Pål Olav Berg
 Advokat Ingrid Lång
 Advokat Espen Lång
 Advokat Torstein Burkeland (H)
 Advokat Kirsti Halbrekken Burkeland
 Advokat Jens Mundal
 Advokat Sigmund Sandall
 Advokat Tore E. Brath
 Advokat Christen Røer
 Advokat Raymond Giltun

Parken Eiendomsmegling AS
 NordvikBoliq
 Waldemar Thranes gate 6
 0171 Oslo

E-post: l.stodle@nordvikbolig.no.no

Oslo, 11.01.2019

SAK 5-0007/19
 DALSBERGSTIEN 6 D BORETTSLAG – ANDEL 1 –
 SELGER: ERLEND SAND/ ANN KRISTIN SYVERSEN.

Jeg viser til brev av 7.januar 2019

Advokatfirmaet Røer Ans / advokat Christen Røer er forretningsfører for Dalsbergstien 6 D Borettslag.

Vi har notert at Erlend Sand / Ann Kristin Syversen er eier av andel 1 med leierett til leilighet i Dalsbergstien 6 D.

Husleien utgjør fra 1. januar 2019 kr. 4.333,00, TV / Bredbånd kr. 227,00 til sammen kr. 4.560,00. Husleien er betalt t.o.m. november 2018. Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut, og for plass er det pt venteliste.

Opplysninger innsendt til myndighetene pr. 31. desember 2017 er som følger:

Fellesgjeld	kr. 123.900
Andel formue	kr. 42.986
Utgifter	kr. 4.857
Andel inntekter	kr. 1.179

Jeg vedlegger styrets årsberetning 2017, årsregnskap 2017, budsjett 2018, gjeldende vedtekter og gjeldende husordensregler. Likeledes vedlegges innkallelse til og referat fra ordinær generalforsamling avholdt 19. juni 2018.

Borettslaget har et lån i Danske Bank, lån 8101.15.39785. Dette lån er dels et felleslån og dels et individuelt lån. Berg har ingen del av det individuelle lån. «Felleslånet» ble brukt til i sin tid å finansiere oppgradering av parkeringsplassene. Lånet er avdragsfritt til 2036, hvor lånet da skal innbetales i sin helhet. Rentesatsen er fra 10. februar 2015 3,9% p.a. Renteberegningen er etterskuddsvis. Det blir 4 terminer pr. år

Postadresse:
 Postboks 1975 Vik
 N-0125 Oslo

Besøksadresse:
 Stortingsgaten 30
 0161 Oslo

Telefon: (+47) 21 51 20 50
 Telefax: (+47) 21 51 20 51
 Web: www.blco.no

Advokatfirmaet Røer ANS
 Advokat Christen Røer
 Org. 955 342 208 MVA
 E-post: christen.roer@blco.no

Borettslaget har sin huseierforsikring i Gjensidige Forsikring ASA med avtale 82998865 fra 28. februar 2016.

På ekstraordinær generalforsamling 10. mars 2015 ble det vedtatt å oppta et lån på kr. 700.000,- i Danske Bank. Lånet er innvilget og utbetalt ble utbetalt i juni 2016. Lånet er avdragsfritt og har en rentesats på 3,90 % p.a, og lånet løper parallelt med forannevnte lån og skal da innfris i sin helhet 29. august 2036. Lånet er nå utbetalt.

Borettslaget ble stiftet på konstituerende generalforsamling 19. juli 2006 og stifter Dingstad Eiendomsforvaltning AS, tegnet seg for alle andeler. Senere er borettslaget utvidet med 4 andeler opprinnelig tilhørende Remi André Lurud, som gir rett til å bygge leiligheter på loft. Det ble bygd to leiligheter i 2012. De ny bygde leilighetene ble solgt av Lurud og det var innflytting i juni 2012. Disse er andelseiere i borettslaget.

Ellen Brander Sandvig ble valgt til styrets leder på den ordinære generalforsamling 19. juni 2018.

Det er parkeringsplasser på gårdsplassen som leies ut. Leien er pt. kr.1.100,- pr måned.

Vårt gebyr for opplysninger utgjør kr. 3.200,00 eks. mva. Vedlagt faktura. Ved betaling på annen måte enn ved bruk av vedlagte giro, vennligst oppgi faktura- og saksnummer.

Faktura for eierskiftegebyr, kr. 3.680,00 eks. mva., blir sendt når vi er blitt underrettet om salg. Ved betaling, vennligst bruk oversendt giro eller oppgi faktura- og saksnummer.

Med vennlig hilsen

Christen Røer

Bilag

VEDTEKTER

FOR

DALSBERGSTIEN 6 D BORETTSLAG
opprinnelig vedtatt
med endringer senest på generalforsamling 18.10.2010.

§ 1. LAGETS NAVN

Lagets navn (firma) er Dalsbergstien 6 D Borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2. FORMÅL

Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne boret i de bygg laget eier til andelseierne.

Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseierens bointeresser.

§ 3. ANDELER OG ANDELSEIERE

Andelene lyder på kr. 5.000,00.

Fysiske personer og juridiske personer kan være andelseiere i borettslaget.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. OVERFØRING AV ANDELER

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

Styret kan nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham/hun og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 3.ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

Ved salg eller overføringer av andels- og borettsbevis tilkommer forretningsfører et behandlingsgebyr etter satser som fastsettes av styret hos forretningsfører. Behandlingsgebyret betales av selger. Ved bytte av bolig innenfor samme borettslag betaler hver av de interesserte parter et behandlingsgebyr som på samme måte fastsettes av styret hos forretningsfører.

§ 5. BORETT

Hver andel gir enerett til å bruke en bestemt bolig og rett til å nytte fellesareal til det de er tenkt brukt til, eller det de vanligvis blir brukt til.

Det er ingen begrensning på rett til fremleie utover det som fremgår av loven.

§ 6. PANT

Borettslaget har panterett med 1. prioritet på inntil kr. 50.000,00 i hver andel for skyldig husleie.

§ 6. STYRET

Laget ledes av et styre som består av 1 leder, som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Forretningsfører har rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamedlem.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av 2 år, unntatt lederen som velges for 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år i nummerert rekkefølge.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger innen sin midte nestleder.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 7. STYRETS OPPGAVER

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkl. varamedlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer. Styret avgjør om man skal ha vaktmester. Styret kan endre husordenreglementet.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

ombygge, påbygge eller rive de hus lagets eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpte fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, 2.ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlige husleie.

Lagets firma tegnes av leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.

Styret kan gi prokura.

§ 8. FORRETNINGSFØRSEL

Laget skal ha en forretningsfører. Avtaler om forretningsførsel blir gjort av styret.

§ 9. GENERALFORSAMLING

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styres leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller forretningsfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse. Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret. Saker som forretningsfører ønsker behandler, skal nevnes i innkallingen når kravet settes frem innen siste styremøte før innkallingen blir sendt.

Forretningsfører har møterett på generalforsamlingen.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering.
 - a) Opptaking av navnefortegnelse.
 - b) Valg av sekretær og av 2 personer til å undertegne protokollen.
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til styret og revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsmeldingen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 11. VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, jfr. §§ 10, 17 og 18, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av de to som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 12. REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjøret og årsmelding for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og forretningsfører.

I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke fremgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmeldingen skal også innholde styrets forslag til anvending av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsmeldingen skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn hos forretningsfører.

§ 13. REVISJON

Lagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt av forretningsfører.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsmeldingen gir et uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.

Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 14. OPPLØSNING

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Uttalelsen skal tilstilles enhver andelseier i borettslaget med kjent oppholdssted innen 8 dager før den første generalforsamling til behandling av dette spørsmål.

I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutt at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annen borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.

Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles

§ 15. VEDTEKSENDINGER

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

Endring av vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra forretningsfører.

§ 16. KOMMUNIKASJON

Styret skal tilstrebe en effektiv og rask kommunikasjon med andelseierne. Hovedsakelig skal kommunikasjon foregå elektronisk (e-post) jf. Burettslaglova § 1-6.

HUSORDENSREGLER

FOR

DALSBERGSTIEN 6 C BORETTSLAG

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere / leilighetsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som, hovedregel være ro mellom kl. 23.00 – 07.00.

Skal man holde selskap / fest som kan været til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verkstøy er ikke tillatt mellom kl. 21.00 – 08.00 på hverdager og kl. 21.00 – 10.00 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og leilighetsbrukere varsles i god tid.

§ 4. FELLEAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkelte leilighet eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og liknende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengekler, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og liknende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

§ 5. SKILTING / NØKLER

Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos Styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter andelshaver å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør skal forhåndsgodkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av andelshaver og attesteres / godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres andelshaver direkte.

§ 6. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer / andelshaver selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne.

§ 7. FELLEAREALER

Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

§ 8. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere / leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§ 9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig. |

§11 Utleie av leilighet og Airbnb utleie

Eier av borettslagsandel er pliktig til å bo selv i sin andel. Utleie skal godkjennes av styret og fordrer en gyldig grunn (det vises til borettslagsloven § 1 og kapittel 5). Styreleder skal underrettes om hvem leiligheten leies ut til slik at relevant informasjon kan sendes ut også til leietakere.

Korttidsutleie via Airbnb og lignende er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboer og skal foretas maks 60 dager i året. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukeshasis i inntil 30 dager sammenhengende. Utleier bør unngå å leie ut til et høyere antall mennesker enn det som normalt bor i leiligheten. Naboer på samme etasje og i etasjen direkte under leiligheten skal underrettes om at naboileiligheten skal leies ut til fremmede. I tillegg plikter utleier å informere leietakere om helsereglementet. Dersom styret mottar repetitive klager vil andelseier motta formodning om å stoppe utleie.

DALSBERGSTIEN 6 D BORETTSLAG

År 2018, den 19. juni ble det holdt ordinær generalforsamling i Dalsbergstien 6 D Borettslag etter innkalling datert 12. juni 2018.

Til stede var:	Henrik Heggem	-andel 4
	Ellen Sandvig Brander	-andel 8
	Renate Evensen	-andel 3
	Ann Kristin Syversen	-andel 1
	Erik Muller med fullmakt til Ellen Sandvig Brander	-andel 7
	Kirsten Kierulf Strømme	-andel 6
	Junu Koola	-andel 2

Styremedlem Per Brander var også tilstede. Videre var forretningsføreren, Advokat Christen Røer, til stede.

Følgende saker ble behandlet:

Sak 1. Konstituering.

Til møteleder ble valgt Ellen Brander. Til protokollfører ble valgt advokat Christen Røer. Til å undertegne protokollen ble valgt Henrik Heggem og Junu Koola i tillegg til møteleder og protokollfører.

Innkallingen ble godkjent. Foreslått å behandle forslag om regler for korttidsutleie av leilighet som sak 9 og da valg som sak 10, Dagsordenen ble med denne tilføyelse godkjent. Møtet ble erklært lovlig satt.

Sak 2. Styrets årsberetning 2017.

Styrets årsberetning for 2017, som var vedlagt innkallelsen, og dermed sendt andelseierne, ble gjennomgått og referert. Under gjennomgangen av årsberetningen ble arbeidene i 2017 kommentert. Andelseierne var meget fornøyde med de utførte arbeider.

Styrets årsberetning ble deretter enstemmig godkjent.

Sak 3. Årsregnskap 2017.

Årsregnskap for 2017, som var vedlagt innkallingen og sendt andelseierne, ble gjennomgått.

Årsregnskapet deretter enstemmig godkjent.

Sak 4. Ansvarfrihet for styret.

Styret innrømmet ansvarfrihet.

Sak 5. Budsjett 2018.

Forslag til budsjett for 2018, som var vedlagt innkallelsen, ble gjennomgått. Vedtatt at styret får fullmakt til å si opp avtalen med GET og før oppsigelse foretas forelegges spørsmålet andelseierne til avstemning.

Det ble foreslått at Borettslagets kollektive avtale med GET, skulle sies opp slik at hver enkelt andelseier ordner TV signaler direkte og på egenhånd. Forslaget ble vedtatt. Foreslått at honorar til styrets leder medtas med samlet kr. 10.000. Forslaget vedtatt

Budsjettet 2018 med ovennevnte korrigeringer deretter enstemmig vedtatt.

Sak 6. Husleien 2017.

Forslag om forhøyelse av husleien med 3 % fra 1 juli 2018, som fremgikk av budsjettet, ble presentert.

Husleien enstemmig vedtatt forøyet med 3 % fra 1 juli 2018.

Sak 7. Innkreving av eiendomsskatt.

Forretningsføreren redegjorde. Borettslaget har fått ilagt eiendomsskatt, og eiendomsskatten i er så langt knyttet til 2 andeler. Enstemmig vedtatt at eiendomsskatten belastes borettslaget og ikke skal videre belastes.

Sak 8. Arbeider i 2018.

Arbeider i 2018 utføres i følgende prioriteringsorden:

1. Bygging av nye søppelskap
2. Innkjøp av benk og blomster med beplantning med kostnad inntil kr. 15.000.
3. Parkeringsskilt monteres til hver plass og plassene merkes opp.
4. Forslag fra Kjell Fladstad om å bytte lås system. Utrede nærmere og konkret forslag forelegges andelseierne til avgjørelse via epost. Eventuell utførelse må tilpasses budsjettet.
5. El billadning. Innhentet tilbud referert. Vedtatt at ytterligere tilbud innhentes. Når tilbud foreligger, må det konkret tas stilling til om el bil ladning skal etableres. De andelseiere som er interessert må da forplikte seg til å betale kostnaden fordelt pr plass.

Sak 9. Forslag om regler om korttidsutleie av leilighet.

Styrets leder redegjorde. Fremmet forslag om følgende nye bestemmelse i Husordensreglene:

§11 UTLEIE AV LEILIGHET OG AIRBNB UTLEIE

Eier av borettslagsandel er pliktig til å bo selv i sin andel. Utleie skal godkjennes av styret og fordrer en gyldig grunn (det vises til borettslagsloven § 1 og kapittel 5). Styreleder skal underrettes om hvem leiligheten leies ut til slik at relevant informasjon kan sendes ut også til leietakere.

Korttidsutleie via Airbnb og lignende er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboer og skal foretas maks 60 dager i året. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukedagbasis i inntil 30 dager sammenhengende. Utleier bør unngå å leie ut til et høyere antall mennesker enn det som normalt bor i leiligheten. Naboer på samme etasje og i etasjen direkte under leiligheten skal underrettes om at naboileiligheten skal leies ut til fremmede. I tillegg plikter utleier å informere leietakere om helseeglementet. Dersom styret mottar repetitive klager vil andelseier motta formodning om å stoppe utleie.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Husordensreglene slik de da nå lyder sendes andelseierne.

Sak 10. Valg.

Til styreleder ble gjenvalgt: Ellen Sandvig Brander

Til medlemmer ble gjenvalgt: Henrik Heggem
Per Brander

Til vararepresentant ble valgt: Erik Muller
Kjell Fladstad

Til parkeringsansvarlig ble valgt: Per Brander

Til brannansvarlig ble valgt: Erik Muller

Mer forelå ikke til behandling. Møtet hevet

Ellen Sandvig Brander, Henrik Heggem, Junu Koola, Christen Røer

DALSBERGSTIEN 6 D BORETTSLAG

Forretningsfører : Advokatfirmaet Røer Ans
/Advokat Christen Røer
Stortingsgaten 30, Oslo
Postboks 1975 Vika, 0125 Oslo
Sentralbord : 21 51 20 50. Telefaks: 21 51 20 51
E-post adresse : christen.roer@blco.no

Oslo, 12.juni 2018

Den årlige generalforsamling avholdes

Tirsdag den 19. juni 2018 kl. 16.30

hos Advokat Christen Røer
i lokalene til Burkeland, Lång & Co, Advokatfelleskap, Stortingsgaten 30, 7. etg.

Det skal behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning 2017
3. Årsregnskap 2017
4. Ansvarfrihet for styret.
5. Budsjett 2018
6. Husleien 2018
7. Innkreving / fakturering av eiendomsskatt 2017
8. Arbeider i 2018
9. Valg av styre.

Som bilag følger:

- a. Styrets årsberetning 2017.
- b. Årsregnskap 2017.
- c. Budsjett for 2018.

Revisjonsberetningen blir fremlagt på generalforsamlingen

DALSBERGSTIEN 6 D BORETTSLAG

Før styret

Christen Røer
Advokat, borettslagets forretningsfører

DALSBERGSTIEN 6 D BORETTLAG

Org.nr. 990 092 133
Styrets årsberetning for 2016

Virksomhetens art og hvor den drives

Dalsbergstien 6 D Borettslag ligger i Dalsbergstien 6 C, gnr. 217, bnr. 513 i Oslo kommune. Selskapet har som formål å leie ut 8 boenheter for å dekke andelshavernes boligbehov. I tillegg er det etablert 4 andeler på loftet, hvor andelseieren har rett, etter en inngått kontrakt, til å bygge ut leiligheter på loftet. I 2012 har utbyggeren, Gustav Eiendom AS, bygget ut 2 leiligheter på loftet og andelene er slått sammen, slik at det ble 2 andeler. Andelene er solgt og de nye eiere har overtatt andelene og flyttet inn. Det er ikke forhold etter regnskapsrets utgang som har betydning for bedømmelsen av borettslagets regnskap for 2016.

Advokatfirmaet Røer ANS v/Advokat Christen Røer er borettslagets forretningsfører. Advokatfirmaet Røer ANS er også borettslagets autoriserte regnskapsfører.

På generalforsamlingen 1. juni 2017 ble følgende styre valgt:

Ellen Brander Sandvig, leder
Henrik Heggem, styremedlem
Per Brander, styremedlem
Eirik Muller, varamedlem
Kjell Fladstad, varamedlem

Til parkeringsansvarlig ble valgt: Per Brander
Til brannansvarlig ble valgt: Eirik Muller

Borettslagets revisor er Statsautorisert revisor Helene Sundelin Johansen.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Eiendommen

Det fremgår av § 4 i Forskrift om årsregnskap for borettslag at det skal foreligge en avskrivningsplan for bygninger og avskrivningssatsen kan settes til 0. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Borettslagets styre mener at avskrivningssatsen kan settes til 0 og borettslagets styre mener videre det ikke er behov for å regnskapsføre en avsetning som skal oppveie verdiforringelse på bygningene. Borettslagets styre mener eiendommen er tilfredsstillende vedlikeholdt og det skulle ikke være nødvendig med større vedlikeholdsarbeider i løpet av de neste 5 - 10 år.

Arbeidsmiljø / Helsestilling

Borettslaget har ingen ansatte.

Ytre miljø

Borettslaget driver ingen virksomhet som kan medføre forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø, utover det som er vanlig for boliger.

Regnskap 2017.

Regnskapet for 2017 viser samlede inntekter på kr. 409.073 og ordinære driftsutgifter på kr. 274.812. Finansposter viser netto finansutgifter med kr. 43.906, som gir et årsoverskudd på

kr. 90.355. Opplyst egenkapital 31. desember 2017 blir kr. 8.136.604. Disponible midler er positivt med kr. 308.467 den 31. desember 2017 mot kr 277.204 den 31. desember 2016.

Budsjett 2018.

Budsjettet for 2017 legger til grunn en økning i husleien på 3 % fra 1. juli 2018. Budsjetterte inntekter utgjør dermed kr. 421.476,-. Budsjetterte driftskostnader kr. 372.000. Etter finansposter viser budsjettet et overskudd på kr. 676.

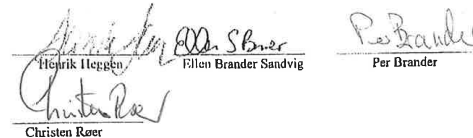
Forsikring.

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med avtale 8299886. Forsikringen ble overført til Gjensidige fra NEMI Forsikring ASA fra 1. mars 2014. Polisen løper fra 1. mars til 1. mars det påfølgende år. For perioden 1. mars 2018 til 28. februar 2019 er premien kr. 55.338.

Lån.

Borettslaget har lån i Danske Bank, lån 8101 15 39785, som er avdragsfritt og skal nedbetales i sin helhet i 2036. Renten er flytende og rentesatsen er 3,90 % p.a.

11.06.18
Oslo, den 2018


Henrik Heggem, Ellen Brander Sandvig, Per Brander
Christen Røer

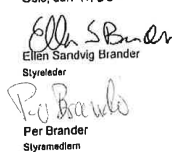
BALANSE DALSBERGSTIEN 6 D BORETTLAG

EIENDELER	Note	31.12.2017	31.12.2016
Boligbygg	2	27 630 000	27 630 000
Sum anleggsmidler		27 630 000	27 630 000
Husleierestanser		7 541	
Forsukdsbetalt kostnad		14 689	8 201
Bankinnskudd		359 157	379 118
Sum omløpsmidler		373 846	394 860
SUM EIENDELER		28 003 846	28 024 860

EGENKAPITAL OG GJELD

Andelskapital		40 000	40 000
Innbetalt innskudd		18 461 000	18 461 000
Sum innskutt egenkapital		18 501 000	18 501 000
Nedbetalt på Individuelt felles-lån	10	7 929 000	7 929 000
Annen egenkapital		207 604	117 249
Sum opplyst egenkapital		8 136 604	8 046 249
Sum egenkapital	10	26 637 604	26 547 249
Lån Danske Bank - felleslån	5,9	1 238 980	1 239 000
Lån Danske Bank - INL-lån	5,9	61 893	120 955
Sum langsiktig gjeld	9	1 300 863	1 359 955
Forsukdsbetalte leier		212	0
Leverandørgjeld		900	50 665
Pålagt ikke forfalte renter		4 256	6 278
Annen kortsiktig gjeld		60 011	60 713
Sum kortsiktig gjeld		65 379	117 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 003 846	28 024 860

Oslo, den 11.06. 2018


Ellen Sandvig Brander
Styrelleder
Per Brander
Styremedlem


Henrik Heggem
Styremedlem
Christen Røer
Forretningsfører

RESULTATREGNSKAP DALSBERGSTIEN 6 D BORETTLAG

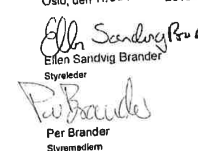
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016
Driftsinntekter			
Inntekter fellesutgifter		303 984	289 488
Inntekter parkering		79 200	76 375
Inntekter kabel-tv		23 136	22 320
Inntekter lån		2 753	68 874
Ekstrainntekter		0	528 115
Purregebyr		0	65
Sum driftsinntekter		409 073	985 237

Driftskostnader			
Lønnskostnader inkl arbeidsgiveravgift		0	2 282
Kommunale avgifter		87 664	82 003
Strøm		5 699	2 482
Renhold		29 025	33 636
Antenneavgift Get og Lynet Fibernett		56 024	22 284
Revisjonshonorar inkl. mva 25%	2	9 500	9 000
Forretningsførerhonorar inkl. mva 25%	3	83 273	60 623
Vedlikehold	12	-30 824	400 504
Forsikring		52 407	48 675
Andre kostnader		2 045	9 095
Sum driftskostnader		274 812	670 583
Driftsresultat		134 261	314 654

FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

Renteinntekter bankinnskudd		323	360
Renteinntekter restanse fellesutgifter		0	109
Kundeutbytte Gjensidige		6 952	6 141
Sum finansinntekter		7 275	6 610
Rentekostnader felles lån		48 571	117 295
Rentekostnader INL lån		2 610	24 447
Sum finanskostnader		51 181	141 742
Sum netto finansposter		-43 906	-135 133
ÅRSRESULTAT, Overskudd+/Underskudd-		90 355	179 521

Oslo, den 11.06. 2018


Ellen Sandvig Brander
Styrelleder
Per Brander
Styremedlem


Henrik Heggem
Styremedlem
Christen Røer
Forretningsfører

NOTER TIL REGNSKAP 2017
DALSBERGSTIEN 6 D BORETTSLAG

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er avlagt etter regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak, samt forskrift av 30.06.2005 nr 745 om årsregnskap og årsberetning for borettslag

- Inntektene inntektsføres etter hvert som de er opptjent
- Boligbygg er vurdert til anskaffelseskost. Anskaffelseskost vurderes å være reell verdi. Ved verdifall som forventes å ikke være forbigående, blir bygget nedskrevet i samsvar med god regnskapskikk. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstedeværende. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsdatoen.
- Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi
- Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende.

Note 2 - Revisjonshonorar

Honoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon

	2017	2016
Forretningsfører	60 500	55 000
Honorar gruver	900	750
Honorar likningsoppgaver	1 873	1 873
Sum	62 573	57 623

Note 3 - Honorar forretningsfører

Anskaffelseskost 2006: Bygninger 27 630 000

- I samsvar med forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag §4, har borettslaget ikke regnskapsført avskrivninger vedrørende bygninger da man ikke regner med at disse har begrenset levetid.
- Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygget, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Note 4 - Anleggsmidler

Danske Bank lån nr 8101.15.39785 - felleslån

Lånet er tatt opp i forbindelse med etablering av borettslaget.

Avdragsfritt over 30år. Flytende rente

Forfaller til betaling i sin helhet 31. august 2036

Nominell renten pr 31.12.2016 er 3,9%

Boligbygg er stilt som sikkerhet. Gjeld pr. 31.12.2017 inkl. påløpt rente er kr 1.243.216

I løpet av 2016 har rasterende elere med individuelle lån nedbetalt sin andel.

Lånebeløp pr 31.12.2017 gjelder i sin helhet parkeringsplassene, og er felles.

Danske Bank lån nr 8101.36.77984 - individuell lån

Lånet er tatt opp i forbindelse med vedlikehold av bygget 2016.

Pr.31.12.2017 er det en andelseier som har lånet.

Avdragsfritt.

Forfaller til betaling i sin helhet 29. august 2036

Nominell renten pr 31.12.2017 er 3,9%

Boligbygg er stilt som sikkerhet. Gjeld pr. 31.12.2017 inkl. påløpt rente er kr 61.883.

Sum lån	
Gjeld Danske Bank - Individuelt lån	61 883
Gjeld Danske Bank - felles parkeringsplasslån	1 239 000
Sum lån Danske Bank	1 300 883

Note 7 - Pantestillelser (iendom)	Sikringsverdi	Pålydende
	27 630 000	10 700 000
		18 481 000 Lån innskudd

Note 8 - Disponible midler

Disponible midler 31.12.2016		277 204
Årets resultat	90 355	
Avdrag lån	-59 092	

Endring i disponible midler		31 253
Disponible midler 31. desember 2017		308 457

Disponible midler er forskjellen mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Note 9 - Løstgjørders andel disponible midler og langsiktig gjeld

Seksjon	Nr.	Mnd.leie	Kv m	Disp. midler	Andel		
					Vedlikeholdslån	Langsiktig gjeld	Sum lån
H0102	1	4 206	136	50 002	0	123 900	123 900
H0101	2	2 722	89	32 354	61 883	123 900	185 783
H0202	3	2 598	84	30 883	0	123 900	123 900
H0201	4	2 598	84	30 883	0	123 900	123 900
H0302	5	2 598	84	30 883	0	123 900	123 900
H0301	6	2 598	84	30 883	0	123 900	123 900
H0402	7	2 598	84	30 883	0	123 900	123 900
H0401	8	2 567	83	30 510	0	123 900	123 900
H0502	9	1 733	56	20 589	-	123 900	123 900
H0501	10	1 733	56	20 589	-	123 900	123 900
Sum	25 951	839		308 465	61 883	1 239 000	1 300 883

Note 10 - Egenkapital

Pr. 31.12.2016	Andelskapital	Innskutt egenkap.	Ekstra innbet. individuelt lån	Opplyent egenkap.	Sum egenkap.
40 000	18 461 000	7 929 000	117 249	90 355	26 547 249
Årets resultat				90 355	90 355
Egenkapital pr. 31.12.17	40 000	18 461 000	7 929 000	207 604	26 637 604

Note 12 - Vedlikehold

	2017	2016
Årets vedlikehold	16 676	400 504
Tilbakeholdt i 2014 inntektsføres	-47 500	0
Sum vedlikehold	-30 824	400 504

Budsjett 2018

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNAD	Budsjett 2018	Budsjett 2017	Regnskap 2017	Regnskap 2016
Driftsinntekter				
Inntekter fra salg av varer 01.06-31.06	155 677	148 264	303 984	289 468
Inntekter fra salg av tjenester 01.07-31.12 +3%	160 347	155 677		
Inntekter fra parkering	79 200	92 000	79 200	76 375
Inntekter fellesvaskeri	23 472	22 500	23 136	22 320
Inntekter lån INL	0	0	0	0
Ekstrainntekter	2 780	0	2 753	68 874
Puregebyr	0	0	0	528 115
Sum driftsinntekter	421 476	418 441	409 873	985 237

DRIFTSKOSTNADER	Budsjett 2018	Budsjett 2017	Regnskap 2017	Regnskap 2016
Lønnskostnader inkl. arbeidsgiveravgift				
Kommunale avgifter	99 500	61 800	87 664	82 003
Renhold	6 500	4 000	5 899	2 482
Ekstra Soppeltømming	19 500	34 800	29 025	33 636
Antenneavgift	0	0	0	0
Fibernet	24 500	23 500	23 109	22 284
Revisjonshonorar	36 500	33 000	32 915	
Forretningsførerhonorar	9 500	9 500	9 500	9 000
Asfaltering	63 000	60 500	60 500	58 000
Vedlikehold	45 000	45 000	-30 824	400 504
Førekting	57 500	54 000	52 407	48 675
Andre kostnader	10 500	15 000	4 818	11 718
Tap på fordringer	0	0	0	0
Negative disponible midler	0	0	0	0
Sum driftskostnader	372 000	361 100	274 812	670 584
Driftsresultat	49 476	57 341	134 261	314 653

FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

Renteinntekter bankinnskudd	200	300	323	551
Utlånte gjensidige	5 000	4 000	6 952	4 634
Renteinntekter restanse fellesutgifter	0	0	0	103
Sum finansinntekter	5 200	4 300	7 275	5 288
Rentekostnader langsiktig lån	51 000	55 000	46 571	179 399
Renteutgifter nytt lån	3 000	5 000	2 610	
Sum finanskostnader	54 000	60 000	51 181	179 399
Sum netto finansposter	48 800	55 700	43 906	174 111
ÅRSRESULTAT. Overskudd+Underskudd-	676	1 841	90 355	140 542

Oslo, den 11.06 2018

Ellen Brander Sandvig

Styremedlem

Henrik Heggem

Styremedlem

Per Brander

Styremedlem

Christian Raer

Forretningsfører

Til generalforsamlingen i Dalsbergstien 6 D Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Jeg har revidert Dalsbergstien 6 D Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på **kr 90.355**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Min uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og jeg attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det min oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap jeg har opparbeidet meg under revisjonen, eller hvorvidt den tilsvarende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom jeg konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er jeg pålagt å rapportere det. Jeg har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Statsautorisert revisor
Helene Sundelin Johansen

Mobil: +47 90 20 31 06
E-post: hesjo@online.no
Org.nr. 962 328 870
Medlem av Den norske Revisorforening

c/o Langseth Revisjon AS
Ryensvingen 3
Postboks 214 Manglerud
0612 OSLO

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt mål med revisjonen 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 19. juni 2018

Helene Sundelin Johansen
Helene Sundelin Johansen
statsautorisert revisor

Statsautorisert revisor
Helene Sundelin Johansen

Mobil: +47 90 20 31 06
E-post: besjo@online.no
Org.nr. 962 326 870
Medlem av Den norske Revisorforening

c/o Langseth Revisjon AS
Ryensvigen 3
Postboks 214 Manglerud
0612 OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på St. Hanshaugen, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48 02 21 11

Gjelder fra februar 2012

Løsøre og tilbehør

Her er oversikten over løsøre og innbo som følger med ved boligsalg, etter NEFs standardliste. Ved boligsalg følger det med noe løsøre og tilbehør.

Her er standardlisten over hva som følger med hvis ikke annet er avtalt eller sagt i salgsopplysningene. Det er fullt tillatt å gjøre unntak fra listen, helt eller delvis.

Spørsmål? Ring Forbrukerrådgiveren på telefon 40 00 01 02 for gratis rådgivning hvis du lurer på mer om løsøre, eller boligkjøp, boligsalg eller eiendomsmegling.

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

01. HVITEVARER, som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke.

02. HELDEKNINGSTEPPER, uansett festemåte.

03. VARMEKILDER, ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

04. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG: TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner (dersom tuneren ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med.

05. BADEROMSINNREDNING: badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap.

06. SPEILFLISER, uansett festemåte.

07. GARDEROBESKAP, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger.

08. KJØKKENINNREDNING medfølger. Dette gjelder også overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy.

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

10. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, og fastmonterte aircondition-anlegg

11. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange

12. LYSKILDER: kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegglamper, krokhengte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med

13. BOLIGALARM (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper)

14. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse

15. POSTKASSE

16. PLANTER, BUSKER OG TRÆR som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende

17. FLAGGSTANG og fastmontert tørkestativ, samt andre faste utarrangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende

18. OLJE-/PARAFINFAT: eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato

19. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis

20. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende der dette er påbudt

21. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers 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.

Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge (tidligere Eiendomsmeglerforetakenes Forening), og Eiendomsadvokatenes servicekontor.

Trygghetspakke kjøper

Boligkjøperforsikring, innboforsikring med superdekning og hus/hyttforsikring

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mange advokattimer du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

Du får blant annet:

Ingen økonomisk risiko ved klage

Boligkjøperforsikringen dekker alle nødvendige sakskostnader inntil 3 000 000 kroner.

Spesialisert advokater

Vi samarbeider med Legal24, som har lang erfaring med boligkjøperforsikring.

Innboforsikring med superdekning

Forsikringssum 2 000 000 kroner.

Du får blant annet:

Ikke betal dobbel rente

Vi dekker rentekostnadene og forsikringen på den gamle boligen din, hvis du ikke får solgt den etter du har kjøpt ny bolig. Dette gjelder ikke hytte.

Flytt uten bekymring

Med vår flyttedekning kan du flytte innboet ditt uten bekymring. Vi dekker skade som oppstår i denne forbindelse.

Skadedyr

Vi hjelper deg hvis du får skadedyr og insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen din.

Hva skjer etter ett år

Du får ingen faktura første året da dette er en omkostning ved kjøpet. If tar kontakt med deg før det inkluderte året er over og sørger for at du er rett forsikret videre.

Med Super Innboforsikring tar vi hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

Andre deknings

I tillegg dekker vi tyveri av mobilen og sykkelen din uten egenandel, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved ID-tyveri inntil 1 million kroner.

Hus - eller hyttforsikring

Vår standard hus- og hyttforsikring. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

Våtromsbevis

Selges eiendommen med ett eller flere Våtromsbevis vil du ved kjøp av trygghetspakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante deknings inkluderert til en meget konkurransedyktig pris, uten at du trenger å bruke tid på kjøp av de enkelte forsikringene hver for seg.

Trygghetspakken inneholder

Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, og Standard Bygningsforsikring (ved kjøp av hus eller hytte). Bygningsforsikring kan oppgraderes til Super mot ett tillegg. Dette håndteres av If i etterkant av kjøpet.

Inkludert i pakken er også Våtromsbevis (hvis det følger salgsobjektet).

Se forsikringsvilkårene for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning (www.if.no/trygghetspakken)

Produktinformasjon

Dersom du ønsker å tegne Trygghetspakken, vil dette være en omkostning ved kjøpet og kostnaden finansieres gjennom din boligfinansiering.

Trygghetspakken gjelder for kjøp av bolig og tomt solgt etter avhendingsloven. Med bolig menes eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger og lignende, selveierleilighet, andels-/ aksjeleilighet og hytter. Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer Selskapet bare for skader på den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Det tas forbehold om endringer i pris som skyldes endret risiko, eller andre uforutsette forhold.

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte og i ett år etter overtakelse. Deretter kan du velge å fornye forsikringen for ett år av gangen, og beholde forsikringen i opptil fem år. Pris for andel-/seksjon-/aksjeleilighet: 300 kroner per år. Enebolig/Hytte/tomt 450 kroner per år.

For dobbelrente dekningen i innboforsikringen gjelder en karenstid på 3 måneder fra du har overtatt ny bolig. Se vilkår for nærmere beskrivelse av dekningen.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype. Den varierer mellom 1 000 kroner og 4 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikring har sikrede krav på inntil 10 timer innledende bistand før egenandel belastes. Egenandel refunderes dersom sikrede mottar erstatning fra motpart.

Produkt - og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra det Norske Finanstilsynet, og er underlagt tilsynets retningslinjer.

Både distribusjonskostnad til Nordvik (kr. 2.655,- for Borettslag/aksjeeieendom, kr.3.255,- for seksjonert Eiendom, kr.3.955,- for enebolig, og kr. 2.020,- for tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr. 850,- samt adm. gebyr), er medregnet i premietabellen, slik at du som oppdragsgiver kun betaler den oppgitte premien.

Pakkene

Andel/aksjeleilighet

6 900,-

Tomt/alle typer (kun boligkjøperforsikring)

7 500,-

Selveid seksjon

8 300,-

Hus/hytte inntil 230kvm

14 000,-

Hus/hytte over 230kvm

16 000,-

Ved seksjonert rekkehus/to-mannsbolig/enebolig prises disse som hus inntil/over 230 m2 hvis ikke bygningsforsikring er inkludert i sameiets felleskostnader, eller hver enhet må stå for denne selv. Fritidsleilighet prises som leilighet.

Ved spørsmål om forsikringen

Spørsmål om Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 67 84 05 00 /
21 49 24 00
boligkjoper@if.no

Spørsmål og skade
tilknyttet boligkjøperforsikringen

If Legal
Telefon: 21 51 98 30
if@legal24.no

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners
Telefon: 23 89 73 89
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no

Klagenemda

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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

Budskjema

Adresse: Dalsbergstien 6D, 0170 OSLO
 Betegnelse: GNR: 2/7 BNR: 5/3 i OSLO

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansierungsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Kontanter Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ E-post: _____ E-post 2: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____

Underskrift: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

