

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

DAGALIVEIEN 31 F, 0783 OSLO

Gnr: 33 Bnr: 1766 Seksjon: 25

0301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring: 23/03/2026

Utskriftsdato: 31/03/2026

Oppdragsnummer: 99164

Referansenr:

Magnus Karim Rokke

MAGNUS ROKKE

97281675

mr@tyder.no

Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i 1.etasje, i Dagaliveien 31D.

Leiligheten ligger i 4.etasje.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier/tidligere salgsoppgaver utført i den senere tid:

2026:

- Montering av ny taklampe og bryter.
- Maling av vegger og himling, samt montering av gulvlister.

2025:

- Oppussing av bad.

2023:

- Legging av nye gulvoverflater.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1975, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Ytterdører
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Kent Robin Jansson
 Takstmenn: Magnus Rokke
 Befaring/tilstede: Eier: Kent Robin Jansson , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 33 Bnr: 1766 Seksjon: 25
 Eiet/festet: Festet
 Eierbrøk seksjon: 200/27537
 Hjemmelshaver: MAJOR OG ADVOKAT EIVIND ECKBOS LEGAT STI
 Adresse: Dagaliveien 31 F, 0783 OSLO
 Sameiets navn: Boligsameiet Dagaliveien 31
 Regnskapsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS
 Festerett: Kent Robin Jansson og Noemy Amanda Sanchez Laache innhar festeretten.

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	23/03/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	23/03/2026	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.			
Ambita infoland	23/03/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1975

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje Dagaliveien 31 D	0	2	0	0
4. etasje	17	0	0	0
Sum bolig:	17	2	0	0
Sum BRA:	19			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje Dagaliveien 31 D		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Stue/kjøkken		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:	Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.
	Utvendige bygningsdeler: - Grunnmur i betong. - Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater. - Yttertak i flatt oppforet dekke tekket med takpapp/folie.
	Innvendige bygningsdeler: - Felles trapper i betong. - Etasjeskiller i betong. - Dørcalling. - Felles vaskeri. - Felles svømmebasseng. - Felles takterrasse. - Gjesteparkering. - Bygningen har personheis.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.
--------------	--

Brannskille

Beskrivelse:	Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann
--------------	---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Det er fremvist faktura for malerarbeid, datert 29.01.2026 og tilsendt fra Xline AS. Det er fremvist faktura for montering av gulvlister, datert 11.03.2026 og tilsendt fra bygg og snekker Buivydas. Det foreligger ikke øvrig dokumentasjon for oppgraderinger.
--------------	--

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, uten synlig datomerking.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrèdør av eldre dato uten brannklassifisering.
Tilstandsvurdering:	Entrèdør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatt innvendig dør til bad.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i inspeksjonsluke i kjøkkeninnredning.
Tilstandsvurdering:	Stoppekraner, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk i bad og kjøkken. Kullfilterventilator i kjøkken. Luftespalte under dør til kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredning mangler automatisk vannstopper og komfyrvakt. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i bad, for øvrig pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,63 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med skrusikringer og en automatsikring, montert i felles gang. Samsvarserklæring signert og datert 09.02.2026 er fremvist for følgende arbeider: - Byttet innelt en polet bryter med ny og demontere og montere opp kundens lampe etter ønske. Varmekabler i bad. Boligen har elektrisk oppvarming. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Kursfortegnelse finnes i skap. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 15.02.2026
Tilstandsvurdering:	Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Det mangler samsvarserklæringer for installasjon av anlegget, og for oppgraderinger i forbindelse med oppussing av bad. Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres.

TG:
IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge tidligere salgsoppgave oppusset i 2025. Det er ikke fremvist dokumentasjon.
--------------	---

Våtromsgulv - Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG: 1

Våtromsvegger - Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet hulromslyd bak enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv og servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget systerne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: På grunn av både elektriske installasjoner og vannrørgjennomføringer i veggen mellom stue/kjøkken og bad, er det utført fuktmålinger via inspeksjonsluke fra kjøkkenet, bakomliggende klossett, I tillegg er det utført målinger med fuktindikator på tilstøtende vegg ved dusjsonen. Det er ikke funnet indikasjoner på høye fuktverdier.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innlasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

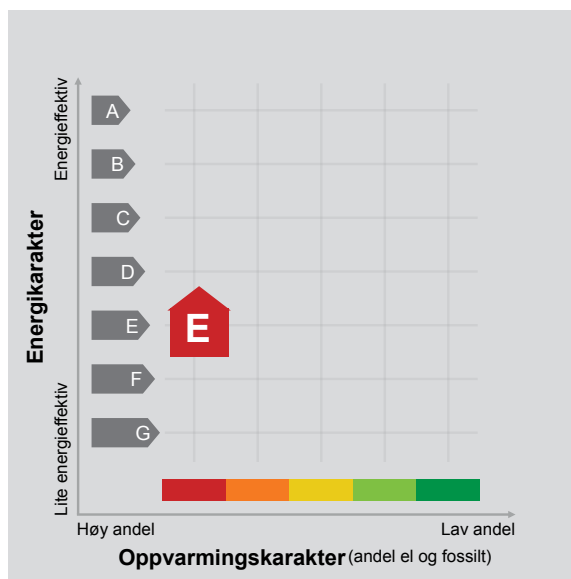
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

ENERGIATTEST



Adresse	Dagaliveien 31F
Postnummer	0783
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	1766
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80710038
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-135931
Dato	16.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	20
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak utendørs**Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Emera No1 AS

E-post: marte.skjaeret@emera.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Boligsameiet Dagaliveien 31

Megleropplysninger

20.03.2026

Vi viser til forespørsel av 20.03.2026

Boligselskap: Boligsameiet Dagaliveien 31
Organisasjonsnr: 977 326 680
Gnr./bnr: 33 / 1766
Eier(e): Noemy Amanda Sanchez Laache / Kent Robin Jansson

Seksjons-/andelsnr: 25
Adresse: Dagaliveien 31F, 0783 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/dagaliveien31
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/dagaliveien31/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/
 klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP565850
- Opplysninger om ferdigattest/
 midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Forkjøpsrett: Ingen
- Tomt: Festet
- Parkering: Sameiet eier 8 dobbeltgarasjer og 6 enkeltgarasjer i fellesskap.
Garasjeplass tildeles etter venteliste som styret disponerer.
Se husordensregler.

Informasjon om lån:

Bank:	DNB
Lånenummer:	1516.13.58808
Nominell rente (flyt):	6,50 %
Innfrielsesår:	2045
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2026:	kr 4 248 073
Andel av saldo	kr 30 770
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 1.280,- pr. md.

For å gjennomføre nødvendig vedlikehold, vil det i 2026 bli foretatt kapitalinnkreving. Det er budsjettert med en ekstra kapitalinnkreving på totalt 1,5 millioner for hele sameiet. Disse skal betales over tre rater (februar, april og oktober). Halvparten av beløpes tas i februar og resten fordeles på to rater.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 4 858	kr 48 378

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6 725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Vedtekter for Boligsameiet Dagaliveien 31

Endret på ekstraordinært sameiermøte 14.10.2014.

Endret på årsmøte 21.04.2015

Endret på årsmøte 07.04.2016

Endret på ex årsmøte 09.05.2016.

Endret ordinært årsmøte 21.03.2023

Endret sist på årsmøte 05.03.2025

Organisering/Eiendommen

Sameiet Dagaliveien 31, gnr 33, brnr 1766 i Oslo kommune, ble opprettet ved tinglysing 29.1.1975, og består av 32 seksjoner og en enhet for utleie. Bygningen ligger på festet tomt, eiet av Eckbo Legater. Alle seksjoner skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakelse i sameiet.

§ 1 Formål

Sameiets formål er å administrere eiendommen og å sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 2 Ansvar

Sameierne hefter innbyrdes i henhold til sameierandelens størrelse for sameiets forpliktelser, og tilkommer sameiets rettigheter i samme forhold. De enkelte sameierandeler forutsettes beheftet individuelt med direkte ansvar for den enkelte sameier. For oppfyllelse av festeavtalen, hefter sameiet som sådant.

§ 3 Disponering

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver andelseier full disposisjonsrett over sin eierandel. Herunder har hver eier rett til salg, pantstillelse og utleie.

Salg og utleie skal meddeles styret for registrering før overdragelse/innflytting. Det gjelder ingen forkjøpsrett i sameiet. Sameierandel kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet etter disse vedtekter. Salg og utleie skal meddeles styre og forretningsfører for registrering før overdragelse/innflytting.

Meldingen skal inneholde ny adresse til eier, ny leietakers navn, e-postadresse og telefonnummer og varighet av utleie.

Ved utleie av seksjon skal seksjonseier overlevere sameiets husordensregler til leietaker, samt informere om alle de til enhver tid gjeldende rutiner og instruksjoner for den enkelte leilighet og alle fellesområder. Vedtekter og husregler gjelder leietaker på samme måte som for sameier i den grad de er relevante, og på den måten ta hensyn til andre eiere og beboere.

§ 4 Fellesutgiftene

Fellesutgifter til eiendommens drift dekkes av sameierne og fordeles etter nedenstående tabell, angitt i tusendeler og innbetales månedlig.

Fordelingen for de enkelte seksjoner er slik:

BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31

SNR

.	BRØK
1	44,1
2	7,25
3	20,2
4	20,41
5	50,36
6	45,13
7	21,03
8	57,28
9	44,68
10	7,25
11	20,2
12	20,41
13	50,36
14	40,99
15	17,54
16	46,42
17	52,67
18	7,25
19	20,2
20	20,41
21	50,36
22	49,33
23	17,94
24	44,68
25	7,25
26	20,2
27	20,41
28	50,36
29	58,61
30	26,1
31	26,1
32	14,53
	1000,0

Det er ikke tillatt å motregne krav den enkelte sameier mener å ha mot sameiet ved tilbakehold av betaling av felleskostnader. Ethvert tilbakehold av felleskostnader vil anses å være et mislighold som gir grunnlag for sameiet til å påberope seg den lovbestemte panteretten etter § 5

Bodene i sameiet er delvis tinglyste boder på hver enkelt seksjon og delvis tildelt som følge av særskilt sameievedtak.

Sameiet har et garasjereglement som sameierne plikter å forholde seg til. Disse er beskrevet nøyere i Husordensreglene. Leieinntektene fra garasjene går inn i sameiets regnskap.

§ 5 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 6 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av april måned, med minst 8 dagers varsel.

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

Ekstraordinært sameiermøte kan kun behandle saker som er nevnt i innkallingen.

Alle innkallinger skjer skriftlig.

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning og regnskap for siste år
2. Valg av styre
3. Fastsettelse av eventuelle godtgjørelser til styremedlemmer og revisjon
4. Veiledende budsjett for kommende år
5. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen

En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

§ 7 Flertallskrav og protokoll

På sameiermøtet avgis stemmer i henhold til fordelingsnøkkelen for fellesutgiftene, således at hver seksjon har stemmetall i henhold til sin 1000-del etter oppdelingsbegjæringens fordeling av fellesutgiftene.

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

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

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

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

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

§ 8 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealene holdes ryddige og rengjorte.

Dersom en sameier leier garasjeplass, skal denne benyttes til sin/e bil/er.

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

Oppstillingsplasser for biler disponeres av styret og eventuelle inntekter går inn i fellesregnskapet.

§ 9 Sameiets styre

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styrets oppgaver og myndighet

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelsen av eiendommen.

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

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

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder fullmakt til forretningsfører.

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

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

Styremøter

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

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

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

§ 10 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

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

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

§ 11 Vedlikehold

Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter (gjelder også punkterte vinduer), innvendige dører og karmen samt inngangsdør.

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

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

Sameieren er ansvarlig for sitt bruttoareal. Dette innebærer at vedlikehold av ytre vinduskarmen, terrassedører, veranda-gulv, -tak, -vegger og -kasser samt terrassesluk er sameierens eget ansvar.

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

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

Fellessarealet

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

Feil og mangler ved bygningens konstruksjon er sameiets ansvar.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Hvor slike pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidet utføres for vedkommendes regning.

Styret har ansvaret for å lage, og løpende oppdatere, en vedlikeholdsplan for eiendommen med prioritering av de enkelte tiltak. Planen skal likeledes inneholde kostnadsoverslag for de enkelte tiltak. Vedlikeholdsplanen skal være en del av sameiets årsrapport.

Styret har ansvaret for at god dokumentasjon av alle gjennomførte vedlikeholdsarbeider arkiveres i en database som er lett tilgjengelige for nåværende og fremtidige styremedlemmer. Arkivet skal ligge på uavhengig plattform hos forretningsfører.

Arkivet skal bygges opp etter god arkivskikk, slik at dataene er lett søkbare og kan gi nødvendig teknisk og byggfaglig underlagsdokumentasjon for styret selv, og for utførende byggefirmaer i det løpende vedlikeholdsarbeidet.

§12 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom leiligheter kan kun foretas med styrets godkjenning. Det samme gjelder utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden.

§ 13 Sameiernes erstatningsansvar

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

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, har sameiet legalpanterett etter eierseksjonsloven §25 og punktet om legal panterett anvendes.

§14 Mislighold

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves

solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§15 Fravikelse

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

§16 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

5/3.25

Husordensregler for Boligsameiet Dagaliveien 31

Endret på ekstraordinært sameiermøte 14.10.2014.

Endret på årsmøte 21.04.2015.

Endret på årsmøte 07.04.2016.

Endret sist på årsmøtet 05.03.2025

Vi ønsker at Dagaliveien 31 skal være et trivelig sted å bo. Trivsel kommer ikke av seg selv. I et boligfellesskap må man ta hensyn til hverandre. Alle må gjøre sitt for at fellesskapet skal fungere. Derfor må vi ha noen husordensregler.

1. Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppganger, trapperepoer, korridorer, felles kjeller og bodarealer må ikke belemres med gjenstander tilhørende beboer så som kasser, sportsartikler, barnevogner, klær og lignende, bortsett fra i dertil avsatte lokaler. Gjenstander plassert i strid med dette punkt vil bli fjernet.
2. Seksjonseieren må selv besørge å få bragt eget husholdningsavfall, papp, plast og lignende til sameiets felles containere. Det skal sorteres papir og restavfall. Glass, maling og annet skrot skal fraktes til nærmeste gjenbruksstasjon.
3. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å sette opp plakater eller oppslag osv. av noe art på eiendommen, eller sette opp antenner som parabol eller lignende.
4. Beboernes postkasseskilt og navneskilt på porttelefonene skal ha lik standard. Det er ikke tillatt med egne klistremerker. Postkasseskiltet skal settes i døren på postkassen. Skiltets størrelse skal være bredde 94mm, høyde 58 mm tykkelse 0,8mm. Navnene på porttelefonene skal være innenfor tilegnet vindu og være svart tekst på hvit bunn. Styret kan være behjelpelig med anskaffelse av disse.
5. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst. Ingen fremmede må slippes inn uten at man har forsikret seg om at den som skal besøkes har tatt hånd om vedkommende. Utdeling av reklamemateriell og lignende på dørmattene skal ikke tillates.
6. Markiser
For at fasaden skal være enhetlig skal oppsetting av markiser behandles av styret. Markisemannen er valgt som leverandør av markiser og duker til sameiet. Disse skal være i en grå farge.

Fellesrom

7. Vaskeriet
Vaskeriet benyttes av beboerne i henhold til oppsatt tidsfordeling. Det er ikke tillatt å skrive seg opp for mer enn 4 timer i uken. Vasketidene må respekteres og bruk av vaskeriet mellom klokken 2300 og 0700 er ikke tillatt. Vaskeriet skal alltid forlates i god orden. Dersom noen ikke har tatt i bruk sin vasketid etter en ½ time kan andre benytte tiden.
8. Svømmehall og treningsanlegg
Barn under 12 år har ikke adgang til bade- og treningsanlegget uten i følge med voksne. Gjester er velkomne sammen med husets beboere. Området må alltid forlates i god orden. Beskyttelsespresenning må alltid trekkes over bassenget etter bruk. Det vil ellers danne seg kondens og i verste fall fuktskader. Fester eller tilstelninger i bade- og treningsanlegget kan kun avholdes etter styrets skriftlige tillatelse. Konsum av alkohol i bade- og treningsanlegget må ikke forekomme. Bade- og treningsanlegget må ikke benyttes etter klokken 2300. Oppsatte retningslinjer skal følges.
9. Boder

Rom med felles boder skal holdes rene og ryddige og dør skal låses etter bruk. Det er eiers ansvar å utbedre eventuelle skader på egen bod. Det er ikke lov å oppbevare potensielt farlige gjenstander i boden, herunder brannfarlige og eksplosive materialer. Matvarer må være sikret/emballert mot skadedyr.

10. Trappeoppgangene skal holdes ryddig og skal ikke brukes som oppvaringsplass for tøy, sko el.

11. Takterrasse

Sameiet disponerer en felles takterrasse. Skal det evt lages et større arrangement der må styret forespørres/varsles.

Indre orden

12. Takluker i trappehus skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbudt å lufte gjennom entredør.

13. Sameieren har ansvar for at verandaer og terrasser vinterstid ryddes for snø og is. Slukene må renses for løv og lignende slik at vannet til enhver tid kan renne fritt. Dette er for å unngå vannskader i leiligheter og på bygningen.

14. Terrasser skal til enhver tid se ryddige ut, slik at det ikke skjemmer byggets fasade.

15. Mellom kl. 2300 og kl 0700 skal det være nattero i leilighetene. Vis hensyn til naboene. Skal du ha fest så informer naboene. Om dagen må det ikke musiseres eller drives musikkøvelse mer enn sammenlagt 3 timer. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige tillatelse.

16. Dyrehold i leilighetene er i prinsippet tillatt under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved lufting av hunder på sameiets område, må alle etterlatenskaper fjernes. Hunder må ikke slippes ut for lufting uten tilsyn. De må heller ikke slippes inn i svømmehall og trenings-/garderobeanlegget.

17. Det er kun lov å installere kjøkkenvifter med kullfilter. Det er ikke tillatt å koble seg opp mot felles ventilasjonssystem.

Garasjer.

Boligsameiet Dagaliveien 31 eier 8 dobbeltgarasjer og 6 enkeltgarasjer i fellesskap. Sameiet må ha visse regler for å få til en så rettferdig fordeling av plassene som mulig, og samtidig må styret alltid ha som mål å få leid ut alle garasjeplassene, at alle plassene er i bruk og å sikre fellesskapets inntekter.

18. Styret disponerer utleie av garasje til sameierne.

19. Sameiere som ønsker å leie garasje må søke styret om dette. Garasje tildeles etter venteliste som gjøres kjent på sameiets nettsider. Tildeling av garasjeplass prioriteres etter størrelse på eierbrøk. Det betyr at en stor eierbrøk går foran en mindre. Ved søknad på garasje fra bevegelseshemmede (kommunal "definisjon" lagt til grunn) vil vedkommende prioriteres høyest når tildeling av ledig garasje skjer.

20. Det forutsettes at sameier som leier garasje selv bor i leiligheten og benytter denne garasjen til hensetting av eget motorkjøretøy

21. Ved utleie av leilighet må leieavtale for garasjen sies opp, og man kan kun sette seg på venteliste igjen idet man flytter tilbake. Ved lengre fravær evt lengre utleie (inntil 1 år) vil det i spesielle tilfelle kunne, etter søknad til styret, innvilges at sameiers garasje benyttes av leietaker i denne perioden.

22. Alle sameiere har fortrinnsrett til å leie en garasje før noen får tildelt plass nummer to.

23. Dersom garasjeplass leies ut til andre enn sameierne i sameiet, skal slikt leieforhold sies opp dersom beboere i sameiet ønsker garasjeplass.

24. Fremleie av garasje kan kun under spesielle omstendigheter godkjennes av styret for et kortere tidsrom, såfremt det ikke er noen sameiere som ønsker å leie garasjen.

25. Dersom man leier garasje, men ikke bruker denne til egen bil, må man fristille denne plass dersom andre sameiere vil leie plassen til egen bil. Dette kan gjøres med en

måneds varsel. Det samme gjelder dersom leietaker benytter plassen i strid med vedtektene etter å ha fått en advarsel om at dette ikke må forekomme.

26. Garasjeplassen skal ikke brukes til oppbevaring av uregistrerte eller avskilte kjøretøy eller tilhengere.
27. Alle som leier garasjeplass må akseptere å flytte til en annen garasjeplass, dersom dette er hensiktsmessig i forhold til størrelsen på bil og garasje. Flyttingen avgjøres av styret når det er nødvendig.
28. Ved avslutning av leieforhold for garasje/og eller salg av leilighet plikter leietaker å levere inn garasjenøkkel/portåpner til styrets leder.
29. Garasjen skal sies opp skriftlig med to måneders varsel.
30. Alle som skal lade elbiler plikter å kun benytte lovpålagt ladeboks. Det er fra 2022 ikke lovlig å lade biler fra vanlig stikkontakt eller industrikontakter. Ladeboks installeres og bekostes av den som ønsker en slik, etter skriftlig avtale med styret.

5/3.25



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5915

BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31

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

Dato for årsmøtet:

5. mars 2025 kl. 19:30, Garderoben ved bassenget. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utvikling og Salg av terrasse – fellesareal
8. Oppdatering av husordensregler
9. Oppdatering av vedtekter
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Skarå fra Obos er foreslått av styret som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Som protokollvitne ble Anne K. Vie foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025 er foreslås satt til kr 150.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000

Utvikling og Salg av terrasse – fellesareal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet Dagaliveien 31 har flere nødvendige vedlikeholdsprosjekter som må gjennomføres neste årene, ref. årsmøtevedtak i årsrapporten i 2022 – fremlagt på årsmøte i 2023. Tidligere har større vedlikeholdsprosjekter blitt finansiert ved økt låneopptak eller kapitalinnhenting. I tillegg er felleskostnadene høye sammenlignet med lignende sameier i området og har nådd en tålegrense.

Sett i lys av de planlagte vedlikeholdsprosjektene har styret valgt å se på alternative inntektsmuligheter i sameiet. I dag har vi en felles takterrasse som i liten grad er i bruk. Det har tidligere vært fremmet sak til årsmøte om salg, men som strandet pga uenighet om hvor stort flertall som kreves av sameierne for å selge nevnte fellesareal.

Styret har derfor bedt advokat Line A. Parelus om å vurdere flertallskravet som gjelder for at årsmøtet kan fatte gyldig vedtak om å selge fellesareal. Det aktuelle arealet brukes i dag som takterrasse, og styret fremmer forslag til årsmøtet om at arealet utvikles og selges for utbygging til leilighet. Konklusjonen er at ev. salg kan besluttet med 2/3 flertall.

Det har vært kontakt med megler Johan Baade-Mathiesen i Sparebank 1 som har lang og bred erfaring med verdivurderinger av utbygging av arealer i Oslo.

Baade-Mathiesen sin vurdering er at en ny leilighet vil få flott utsikt og at det bør legges til rette for høy standard. I området er nå gjennomsnittsprisen på brukte leiligheter ca. 94.000,-/m², mens det ikke er noen direkte sammenlignbare nye prosjekter. Den aktuelle leiligheten vil bli nybygget i en eldre konstruksjon og vil derav nærme seg en «brukt leilighet» enn en ny. Gitt dette anslås normal salgsverdi å ligge mellom 13-14 millioner.

Styret foreslår derfor en prosess ved å engasjere arkitekt til å søke om rammetillatelse og når tillatelse er gitt så selges takflaten/»tomt» til en utbygger for bygging og salg til sluttbruker. Med bakgrunn i estimat fra Hans B. Nilsen vil normale byggekostnader ligge på ca 7,5 millioner for leiligheten. Med en forventning om et mulig bedre marked når rammetillatelsen foreligger, så antas tomteverdi å ligge mellom 3-4 millioner.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å sette i gang en prosess ved å engasjere arkitekt til å søke om rammetillatelse og når tillatelse er gitt gis styret fullmakt til å realisere prosjektet.

Oppdatering av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har foreslått en oppdatering av husordensregler. Endringer er påført vedlegg "5915 Dagaliveien 31 Husordensregler 05.03.2025" med uthøvet skrift.

Forslag til vedtak

Endre husordensregler som foreslått.

Vedlegg

2. 5915 Dagaliveien 31 Husordensregler 05.03.2025.pdf

Sak 9

Oppdatering av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har fremmet forslag om oppdatering av vedtekter. Endringer er påført vedlegg "5915 Dagaliveien 31 vedtekter 05.03.2025" med uthevet skrift.

Forslag til vedtak

Endre vedtekter som foreslått.

Vedlegg

3. 5915 Dagaliveien31 Vedtekter 05.03.2025.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arnt Rønning

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åse Emma Margareta Erlandsson
- Iben Aurora Dreyer Lerbak

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Christina Møinichen
- Erik Mølmen

Vedlegg

1. 25-03-05 5915 VK-innst t årsm.pdf

Årsrapport for 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder: Anne Karin Vie
Styremedlem: Karin Francke
Styremedlem Arnt Rønning

Varamedlem: Henrik N. Brun

Varamedlem: Åse Emma Margareta Erlandsson

Valgkomite

Christina Møinichen og Erik Mølmen

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på dagaliveien31@styrerommet.no og sameiet sin side på Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Dagaliveien 31 Sameie.

Dagaliveien 31 Sameie består av 32 seksjoner.

Dagaliveien 31 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977 326 680, og ligger i bydel Vestre Aker Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P86A6-CA1Y6-N8YTV-G4YXV-YFHLB-WSJET

BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31
ORG.NR. 977 326 680, KUNDENR. 5915

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 311 348	3 306 521	2 329 000	3 778 000
Andre inntekter	3	675 328	792 039	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 986 676	4 098 560	2 329 000	3 778 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-141 360	-101 378	-116 500	-143 000
Styrehonorar	5	-265 000	0	-115 000	-150 000
Avskrivninger		0	-1 895	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 708	-9 653	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-97 785	-92 993	-98 300	-103 000
Konsulenthonorar	7	-10 007	-25 269	-25 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-1 993 197	-356 647	-340 000	-1 787 000
Forsikringer		-241 497	-209 994	-215 000	-258 000
Festeavgift		-215 256	-179 328	-215 264	-215 000
Kommunale avgifter	9	-416 907	-349 263	-307 000	-467 500
Energi/fyring	10	-181 358	-210 259	-165 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 254	-138 169	-145 000	-151 000
Andre driftskostnader	11	-193 159	-142 609	-150 500	-143 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 886 488	-1 817 457	-1 902 564	-3 662 500
DRIFTSRESULTAT		-899 813	2 281 103	426 436	115 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 454	5 941	0	0
Finanskostnader	13	-330 912	-301 651	-353 000	-317 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-318 458	-295 710	-353 000	-317 000
ÅRSRESULTAT		-1 218 271	1 985 393	73 436	-201 500
Overføringer:					
Udekket tap		-1 218 271	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 985 393		

BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31
ORG.NR. 977 326 680, KUNDENR. 5915

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		99 960	99 404
Forskuddsbetalte kostnader		1 881	0
Andre kortsiktige fordringer	15	13 272	0
Driftskonto OBOS-banken		356 560	1 758 306
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 115	6 070
SUM OMLØPSMIDLER		474 788	1 863 780
SUM EIENDELER		474 790	1 863 781
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-4 011 895	-2 793 625
SUM EGENKAPITAL		-4 011 895	-2 793 625
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 351 414	4 445 501
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 351 414	4 445 501
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 463	79 454
Leverandørgjeld		83 050	76 054
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	6 363	10 740
Påløpte renter		1 747	28 883
Påløpte avdrag		0	6 995
Annen kortsiktig gjeld	19	9 648	9 779
SUM KORTSIKTIG GJELD		135 271	211 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		474 790	1 863 781
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2025

Styret i Boligsameiet Dagaliveien 31

Anne Kristin Vie /s/

Karin Francke /s/

Arnt Rønning /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INKKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 120 580
Garasjeleie	152 124
Seksjonert lokale	23 644
Strøm motorvarmere	12 000
Brensel	3 000
SUM INKKREVDE FELLESKOSTNADER	2 311 348

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Annet	273
Garasjeleie	13 272
Opprydding kundereskontro	2
Kapitalinnkalling	633 333
Parkering	4 690
Skadeutlegg	23 758
SUM ANDRE INNTEKTER	675 328

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-80 400
Påløpte feriepenger	-9 648
Arbeidsgiveravgift	-50 062
Yrkesskadeforsikring	-1 250

SUM PERSONALKOSTNADER	-141 360
------------------------------	-----------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 265 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 708.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 007
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-10 007
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-669 374
Drift/vedlikehold VVS	-1 154 676
Drift/vedlikehold elektro	-92 977
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 465
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 949
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 191
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 565

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 993 197
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-340 701
Feieavgift	-6 528
Renovasjonsavgift	-69 677

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-416 907
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-181 358
------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-181 358
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 843
Vaktmestertjenester	-98 025
Snørydding	-55 078
Andre fremmede tjenester	-6 926
Trykksaker	-61
Andre kontorkostnader	-799
Porto	-675
Bank- og kortgebyr	-2 871
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-8 883
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-193 159

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	7 869
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 383
Andre renteinntekter	1 202
SUM FINANSINNTEKTER	12 454

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-327 877
Renter på leverandørgjeld	-35
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 000
SUM FINANSKOSTNADER	-330 912

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2020	17 063
Avskrevet tidligere	-15 167
Avskrevet i år	-1 895
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-1 895****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Garasjeleie for 2024 fakturert i 2025	13 272
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 272

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2016

-5 350 000

Nedbetalt tidligere

904 499

Nedbetalt i år

94 087

4 351 414

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

4 351 414

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-3 115

Skyldig arbeidsgiveravgift

-3 248

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-6 363

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepengar

-9 648

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-9 648

Styrets arbeid 2024

I løpet av 2024 har styrets hovedfokus vært gjennomføring av flere planlagte vedlikeholdsprosjekter. Vi har hentet inn tilbud fra ulike leverandører for å sikre god gjennomføring. Varamedlemmene har vært invitert til alle styremøtene.

Bergvarme. Sameiet har i løpet av sommeren fått installert bergvarme. Det er boret 2 varmebrønner med en dybde på totalt 230 meter ned i bakken. Energibrønnene gjør oss i stand til å nyttiggjøre oss den termiske energien som ligger lagret i berget hele året.

Den oppvarmede væsken benyttes så til å varme opp både bassenget og hele fellesarealet. I desember måned målte vi en reduksjon i sameiets totale strømforbruk på om lag 40%. I det totale strømforbruket er også inkludert, vaskerom, elbillading, oppvarming av trapper og oppganger, varmekabler i nedløpsrør og belysning. Sameiet har nå fått et klimavennlig og «grønt» svømmebasseng og fellesarealer rigget for fremtiden, nesten uten strømforbruk knyttet til oppvarming.

Terrasser. Det har vært vannlekkasjer i enkelte terrasser. Derfor ble det gjennomført kjerneboring på terrassene i 31F - 8 leiligheter. Det er lagt nye sluk og montert avløpsrør. Dette for å hindre fremtidige lekkasjer.

Avløpsledning. Det har vært store utfordringer knyttet til kloakkledningen i mange år. Kloakken har tidvis «slått» tilbake til hovedbygget og det er gjennomført regelmessige tømninger for å hindre dette. Kloakk- og avløpsledningen ble skiftet i desember. Underveis dukket det opp ulike utfordringer, bl.a. måtte kummer tømmes. I tillegg er det lagt et nytt asfaltdekke på gårds- biloppstillingsplass. Det gjenstår noe arbeid med dette arbeidet, som blir ferdigstilt i begynnelsen av 2025.

Tetting av bygg. Det har også vært jobbet med tetting av deler av «dekket» over enkeltgarasjene. Dette for å stoppe vannlekkasjer. I tillegg er det benyttet lift for å gå over alle tak der det kan være vanskelig å komme til for å finne områder som kan være lekkasjeutsatt. Her er det også satt i gang mindre reparasjoner og forbedringer.

Kapitalinnhenting. For å fortsette gjennomføring av vedlikeholdsprosjektene, har det vært behov for å hente inn kapital. Derfor har det blitt gjennomført en delinnbetaling fra sameierne i slutten av 2024 og resten vil bli gjennomført i begynnelsen av nyåret.

Lån. Det er fremforhandlet en lavere rente på felleslånet til sameiet gjennom OBOS-banken

Strøing av gårds plass. Det er inngått avtale med vaktmesteren om at de påtar seg ansvaret for strøing vinteren 2024/2025.

Trefelling. Det har vært gjennomført trefelling i bakgården. På berghyllen mot fossen begynte det å gro igjen og det var nødvendig å få fjernet trær og annen vegetasjon. I tillegg ble kommunen kontaktet for at de skulle fjerne busker og trær som hang utover i veien.

Eierskifter. I kalenderåret 2024 er det registrert 3 eierskifter i Sameiet.

Husordensregler for Boligsameiet Dagaliveien 31

Endret på ekstraordinært sameiermøte 14.10.2014.

Endret på årsmøte 21.04.2015.

Endret på årsmøte 07.04.2016.

Endret på årsmøtet 05.03.2025

Vi ønsker at Dagaliveien 31 skal være et trivelig sted å bo. Trivsel kommer ikke av seg selv. I et boligfellesskap må man ta hensyn til hverandre. Alle må gjøre sitt for at fellesskapet skal fungere. Derfor må vi ha noen husordensregler.

1. Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppganger, trapperepoer, korridorer, felles kjeller og bodarealer må ikke belemres med gjenstander tilhørende beboer så som kasser, sportsartikler, barnevogner, klær og lignende, bortsett fra i dertil avsatte lokaler. Gjenstander plassert i strid med dette punkt vil bli fjernet.
2. Seksjonseieren må selv besørge å få bragt eget husholdningsavfall, papp, plast og lignende til sameiets felles containere. Det skal sorteres papir og restavfall. Glass, maling og annet skrot skal fraktes til nærmeste gjenbruksstasjon.
3. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å sette opp plakater eller oppslag osv. av noe art på eiendommen, eller sette opp antenner som parabol eller lignende.
4. **Beboernes postkasseskilt og navneskilt på porttelefonene skal ha lik standard. Det er ikke tillatt med egne klistremerker. Postkasseskiltet skal settes i døren på postkassen. Skiltets størrelse skal være bredde 94mm, høyde 58 mm tykkelse 0,8mm. Navnene på porttelefonene skal være innenfor tilegnet vindu og være svart tekst på hvit bunn. Styret kan være behjelpelig med anskaffelse av disse.**
5. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst. Ingen fremmede må slippes inn uten at man har forsikret seg om at den som skal besøkes har tatt hånd om vedkommende. Utdeling av reklamemateriell og lignende på dørmattene skal ikke tillates.
6. **Markiser**
For at fasaden skal være enhetlig skal oppsetting av markiser behandles av styret. Markisemannen er valgt som leverandør av markiser og duker til sameiet. Disse skal være i en grå farge, Swela art. nummer 31592.

Fellesrom

7. Vaskeriet
Vaskeriet benyttes av beboerne i henhold til oppsatt tidsfordeling. Det er ikke tillatt å skrive seg opp for mer enn 4 timer i uken. Vasketidene må respekteres og bruk av vaskeriet mellom klokken 2300 og 0700 er ikke tillatt. Vaskeriet skal alltid forlates i god orden. Dersom noen ikke har tatt i bruk sin vasketid etter en ½ time kan andre benytte tiden.
8. Svømmehall og treningsanlegg
Barn under 12 år har ikke adgang til bade- og treningsanlegget uten i følge med voksne. Gjester er velkomne sammen med husets beboere. Området må alltid forlates i god orden. **Beskyttelsespresenning må alltid trekkes over bassenget etter bruk. Det vil ellers danne seg kondens og i verste fall fuktskader .** Fester eller tilstelninger i bade- og treningsanlegget kan kun avholdes etter styrets skriftlige tillatelse. Konsum av alkohol i bade – og treningsanlegget må ikke forekomme. Bade- og treningsanlegget må ikke benyttes etter klokken 2300. Oppsatte retningslinjer skal følges.
9. Boder

Rom med felles boder skal holdes rene og ryddige og dør skal låses etter bruk. Det er eiers ansvar å utbedre eventuelle skader på egen bod. Det er ikke lov å oppbevare potensielt farlige gjenstander i boden, herunder brannfarlige og eksplosive materialer. Matvarer må være sikret/emballert mot skadedyr.

10. Trappeoppgangene skal holdes ryddig og skal ikke brukes som oppvaringsplass for tøy, sko el.
11. Takterrasse
Sameiet disponerer en felles takterrasse. Skal det evt lages et større arrangement der må styret forespørres/varsles.

Indre orden

12. Takluker i trappehus skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbudt å lufte gjennom entredør.
13. Sameieren har ansvar for at verandaer og terrasser vinterstid ryddes for snø og is. Slukene må renses for løv og lignende slik at vannet til enhver tid kan renne fritt. Dette er for å unngå vannskader i leiligheter og på bygningen.
14. **Terrasser skal til enhver tid se ryddige ut, slik at det ikke skjemmer byggets fasade.**
15. Mellom kl. 2300 og kl 0700 skal det være nattero i leilighetene. Vis hensyn til naboene. Skal du ha fest så informer naboene. Om dagen må det ikke musiseres eller drives musikkøvelse mer enn sammenlagt 3 timer. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige tillatelse.
16. Dyrehold i leilighetene er i prinsippet tillatt under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved lufting av hunder på sameiets område, må alle etterlatenskaper fjernes. Hunder må ikke slippes ut for lufting uten tilsyn. De må heller ikke slippes inn i svømmehall og trenings-/garderobeanlegget.
17. Det er kun lov å installere kjøkkenvifter med kullfilter. Det er ikke tillatt å koble seg opp mot felles ventilasjonssystem.

Garasjer.

Boligsameiet Dagaliveien 31 eier 8 dobbeltgarasjer og 6 enkeltgarasjer i fellesskap. Sameiet må ha visse regler for å få til en så rettferdig fordeling av plassene som mulig, og samtidig må styret alltid ha som mål å få leid ut alle garasjeplassene, at alle plassene er i bruk og å sikre fellesskapets inntekter.

18. Styret disponerer utleie av garasje til sameierne.
19. Sameiere som ønsker å leie garasje må søke styret om dette. Garasje tildeles etter venteliste som gjøres kjent på sameiets nettsider. Tildeling av garasjeplass prioriteres etter størrelse på eierbrøk. Det betyr at en stor eierbrøk går foran en mindre. Ved søknad på garasje fra bevegelseshemmede (kommunal "definisjon" lagt til grunn) vil vedkommende prioriteres høyest når tildeling av ledig garasje skjer.
20. Det forutsettes at sameier som leier garasje selv bor i leiligheten og benytter denne garasjen til hensetting av eget motorkjøretøy
21. Ved utleie av leilighet må leieavtale for garasjen sies opp, og man kan kun sette seg på venteliste igjen idet man flytter tilbake. Ved lengre fravær evt lengre utleie (inntil 1 år) vil det i spesielle tilfelle kunne, etter søknad til styret, innvilges at sameiers garasje benyttes av leietaker i denne perioden.
22. Alle sameiere har fortrinnsrett til å leie en garasje før noen får tildelt plass nummer to.
23. Dersom garasjeplass leies ut til andre enn sameierne i sameiet, skal slikt leieforhold sies opp dersom beboere i sameiet ønsker garasjeplass.
24. Fremleie av garasje kan kun under spesielle omstendigheter godkjennes av styret for et kortere tidsrom, såfremt det ikke er noen sameiere som ønsker å leie garasjen.

25. Dersom man leier garasje, men ikke bruker denne til egen bil, må man fristille denne plass dersom andre sameiere vil leie plassen til egen bil. Dette kan gjøres med en måneds varsel. Det samme gjelder dersom leietaker benytter plassen i strid med vedtektene etter å ha fått en advarsel om at dette ikke må forekomme.
26. Garasjeplassen skal ikke brukes til oppbevaring av uregistrerte eller avskilte kjøretøy eller tilhengere.
27. Alle som leier garasjeplass må akseptere å flytte til en annen garasjeplass, dersom dette er hensiktsmessig i forhold til størrelsen på bil og garasje. Flyttingen avgjøres av styret når det er nødvendig.
28. Ved avslutning av leieforhold for garasje/og eller salg av leilighet plikter leietaker å levere inn garasjenøkkel/portåpner til styrets leder.
29. Garasjen skal sies opp skriftlig med to måneders varsel.
- 30. Alle som skal lade elbiler plikter å kun benytte lovpålagt ladeboks. Det er fra 2022 ikke lovlig å lade biler fra vanlig stikkontakt eller industrikontakter. Ladeboks installeres og bekostes av den som ønsker en slik, etter skriftlig avtale med styret.**

5/3.25

Vedtekter for Boligsameiet Dagaliveien 31

Endret på ekstraordinært sameiermøte 14.10.2014.

Endret på årsmøte 21.04.2015

Endret på årsmøte 07.04.2016

Endret på ex årsmøte 09.05.2016.

Endret ordinært årsmøte 21.03.2023

Endret på årsmøte 5.03.2025

Organisering/Eiendommen

Sameiet Dagaliveien 31, gnr 33, brnr 1766 i Oslo kommune, ble opprettet ved tinglysing 29.1.1975, og består av 32 seksjoner og en enhet for utleie. Bygningen ligger på festet tomt, eiet av Eckbo Legater. Alle seksjoner skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakelse i sameiet.

§ 1 Formål

Sameiets formål er å administrere eiendommen og å sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 2 Ansvar

Sameierne hefter innbyrdes i henhold til sameierandelens størrelse for sameiets forpliktelser, og tilkommer sameiets rettigheter i samme forhold. De enkelte sameierandeler forutsettes beheftet individuelt med direkte ansvar for den enkelte sameier. For oppfyllelse av festeavtalen, hefter sameiet som sådant.

§ 3 Disponering

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver andelseier full disposisjonsrett over sin eierandel. Herunder har hver eier rett til salg, pantstillelse og utleie.

Salg og utleie skal meddeles styret for registrering før overdragelse/innflytting. Det gjelder ingen forkjøpsrett i sameiet. Sameierandel kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet etter disse vedtekter. Salg og utleie skal meddeles styre og forretningsfører for registrering før overdragelse/innflytting.

Meldingen skal inneholde ny adresse til eier, ny leietakers navn, e-postadresse og telefonnummer og varighet av utleie.

Ved utleie av seksjon skal seksjonseier overlevere sameiets husordensregler til leietaker, samt informere om alle de til enhver tid gjeldende rutiner og instruksjoner for den enkelte leilighet og alle fellesområder. Vedtekter og husregler gjelder leietaker på samme måte som for sameier i den grad de er relevante, og på den måten ta hensyn til andre eiere og beboere.

§ 4 Fellesutgiftene

Fellesutgifter til eiendommens drift dekkes av sameierne og fordeles etter nedenstående tabell, angitt i tusendeler og innbetales månedlig.

Fordelingen for de enkelte seksjoner er slik:

BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31

SNR

.	BRØK
1	44,1
2	7,25
3	20,2
4	20,41
5	50,36
6	45,13
7	21,03
8	57,28
9	44,68
10	7,25
11	20,2
12	20,41
13	50,36
14	40,99
15	17,54
16	46,42
17	52,67
18	7,25
19	20,2
20	20,41
21	50,36
22	49,33
23	17,94
24	44,68
25	7,25
26	20,2
27	20,41
28	50,36
29	58,61
30	26,1
31	26,1
32	14,53
	1000,0

Det er ikke tillatt å motregne krav den enkelte sameier mener å ha mot sameiet ved tilbakehold av betaling av felleskostnader. Ethvert tilbakehold av felleskostnader vil anses å være et mislighold som gir grunnlag for sameiet til å påberope seg den lovbestemte panteretten etter § 5

Bodene i sameiet er delvis tinglyste boder på hver enkelt seksjon og delvis tildelt som følge av særskilt sameievedtak.

Sameiet har et garasjereglement som sameierne plikter å forholde seg til. Disse er beskrevet nøyere i Husordensreglene. Leieinntektene fra garasjene går inn i sameiets regnskap.

§ 5 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 6 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av april måned, med minst 8 dagers varsel.

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

Ekstraordinært sameiermøte kan kun behandle saker som er nevnt i innkallingen.

Alle innkallinger skjer skriftlig.

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning og regnskap for siste år
2. Valg av styre
3. Fastsettelse av eventuelle godtgjørelser til styremedlemmer og revisjon
4. Veiledende budsjett for kommende år
5. Andre saker som måtte være nevnt i innkallingen

En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

§ 7 Flertallskrav og protokoll

På sameiermøtet avgis stemmer i henhold til fordelingsnøkkelen for fellesutgiftene, således at hver seksjon har stemmetall i henhold til sin 1000-del etter oppdelingsbegjæringens fordeling av fellesutgiftene.

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

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

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

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

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

§ 8 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealene holdes ryddige og rengjorte.

Dersom en sameier leier garasjeplass, skal denne benyttes til sin/e bil/er.

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

Oppstillingsplasser for biler disponeres av styret og eventuelle inntekter går inn i fellesregnskapet.

§ 9 Sameiets styre

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styrets oppgaver og myndighet

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelsen av eiendommen.

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

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

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder fullmakt til forretningsfører.

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

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

Styremøter

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

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

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

§ 10 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

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

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

§ 11 Vedlikehold

Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter (gjelder også punkterte vinduer), innvendige dører og karmen samt inngangsdør.

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

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

Sameieren er ansvarlig for sitt bruttoareal. Dette innebærer at vedlikehold av ytre vinduskarmen, terrassedører, veranda-gulv, -tak, -vegger og -kasser samt terrassesluk er sameierens eget ansvar.

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

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

Fellessarealet

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

Feil og mangler ved bygningens konstruksjon er sameiets ansvar. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Hvor slike pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidet utføres for vedkommendes regning.

Styret har ansvaret for å lage, og løpende oppdatere, en vedlikeholdsplan for eiendommen med prioritering av de enkelte tiltak. Planen skal likeledes inneholde kostnadsoverslag for de enkelte tiltak. Vedlikeholdsplanen skal være en del av sameiets årsrapport.

Styret har ansvaret for at god dokumentasjon av alle gjennomførte vedlikeholdsarbeider arkiveres i en database som er lett tilgjengelige for nåværende og fremtidige styremedlemmer. Arkivet skal ligge på uavhengig plattform hos forretningsfører.

Arkivet skal bygges opp etter god arkivskikk, slik at dataene er lett søkbare og kan gi nødvendig teknisk og byggfaglig underlagsdokumentasjon for styret selv, og for utførende byggefirmaer i det løpende vedlikeholdsarbeidet.

§12 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom leiligheter kan kun foretas med styrets godkjenning. Det samme gjelder utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden.

§ 13 Sameiernes erstatningsansvar

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

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, har sameiet legalpanterett etter eierseksjonsloven §25 og punktet om legal panterett anvendes.

§14 Mislighold

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves

solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§15 Fravikelse

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

§16 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

5/3.25

5915 Boligsameiet Dagaliveien 31

Ordinært årsmøte 5. mars 2025

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlem som ikke er på valg:

Navn: Anne Kristin Vie

Adresse: Dagaliveien 31F, 0783 Oslo

E-postadresse: anne.kristin.vie@hotmail.com

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Navn: Arnt Olav Rønning

Adresse: Dagaliveien 31F, 0783 Oslo

E-postadresse: arnt.ronning@outlook.com

C. Styremedlem som ikke er på valg:

Navn: Karin Francke

Adresse: Dagaliveien 31B, 0783 Oslo

E-postadresse: kfr2101@gmail.com

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Åsa Emma Margareta Erlandsson

Adresse: Dagaliveien 31C

E-post: asa@bit.no

Iben Aurora Dreyer Lerbak

Adresse: Dagaliveien 31F

E-post: ibenauroa@outlook.com

D. Som valgkomité foreslås:

Christina Møinichen

Adresse: Dagaliveien 31E

E-post: cmoinichen@yahoo.no

Erik Mølmen

Adresse: Dagaliveien 31D

E-post: erikmolmen@hotmail.com

Dato 16.2.2025

I valgkomiteen for Boligsameiet Dagaliveien 31

.....
Christina Møinichen

.....
Erik Mølmen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.03.25

Selskapsnummer: 5915 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET DAGALIVEIEN 31

Organisasjonsnummer: 977326680

Møtet ble avholdt 5. mars kl. 19:30, Garderoben ved bassenget. .

Antall stemmeberettiede som deltok: 16

Antall stemmeberettiede som deltok med fullmakt: 0

De stemmeberettigede etter brøk: 573,69/1000

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Eirik Skarå fra Obos er foreslått av styret som møteleder.



Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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



Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Som protokollvitne ble Anne K. Vie foreslått.



Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025 er foreslås satt til kr 150.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000

✓ Vedtatt. 463,15 stemmer for og 110,54 stemmer mot.

7. Utvikling og Salg av terrasse – fellesareal

Sameiet Dagaliveien 31 har flere nødvendige vedlikeholdsprosjekter som må gjennomføres neste årene, ref. årsmøtevedtak i årsrapporten i 2022 – fremlagt på årsmøte i 2023. Tidligere har større vedlikeholdsprosjekter blitt finansiert ved økt låneopptak eller kapitalinnhentinger. I tillegg er felleskostnadene høye sammenlignet med lignende sameier i området og har nådd en tålegrense.

Sett i lys av de planlagte vedlikeholdsprosjektene har styret valgt å se på alternative inntektsmuligheter i sameiet. I dag har vi en felles takterrasse som i liten grad er i bruk. Det har tidligere vært fremmet sak til årsmøte om salg, men som strandet pga uenighet om hvor stort flertall som kreves av sameierne for å selge nevnte fellesareal.

Styret har derfor bedt advokat Line A. Parelus om å vurdere flertallskravet som gjelder for at årsmøtet kan fatte gyldig vedtak om å selge fellesareal. Det aktuelle arealet brukes i dag som takterrasse, og styret fremmer forslag til årsmøtet om at arealet utvikles og selges for utbygging til leilighet. Konklusjonen er at ev. salg kan besluttes med 2/3 flertall.

Det har vært kontakt med megler Johan Baade-Mathiesen i Sparebank 1 som har lang og bred erfaring med verdivurderinger av utbygging av arealer i Oslo.

Baade-Mathiesen sin vurdering er at en ny leilighet vil få flott utsikt og at det bør legges til rette for høy standard. I området er nå gjennomsnittsprisen på brukte leiligheter ca. 94.000,-/m², mens det ikke er noen direkte sammenlignbare nye prosjekter. Den aktuelle leiligheten vil bli nybygget i en eldre konstruksjon og vil derav nærme seg en «brukt leilighet» enn en ny. Gitt dette anslås normal salgsverdi å ligge mellom 13-14 millioner.

Styret foreslår derfor en prosess ved å engasjere arkitekt til å søke om rammetillatelse og når tillatelse er gitt så selges takflaten/»tomt» til en utbygger for bygging og salg til sluttbruker. Med bakgrunn i estimat fra Hans B. Nilsen vil normale byggekostnader ligge på ca 7,5 millioner for leiligheten. Med en forventning om et mulig bedre marked når rammetillatelsen foreligger, så antas tomteverdi å ligge mellom 3-4 millioner.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å sette i gang en prosess ved å engasjere arkitekt til å søke om rammetillatelse. Utrede skattemessige implikasjoner for seksjonseiere ved realisering av fellesareal og presentere en plan for gjennomføring av utbygging.

✓ Vedtatt. Vedtak ble etter diskusjon presisert. Når styret har utført utredning vil det bli innkalt til årsmøte.-
463,15 stemmer for og 110,54 stemmer mot

8. Oppdatering av husordensregler

Styret har foreslått en oppdatering av husordensregler. Endringer er påført vedlegg "5915 Dagaliveien 31 Husordensregler 05.03.2025" med uthevet skrift.

Forslag til vedtak:

Endre husordensregler som foreslått.

✓ Vedtatt. Under pkt 6 er følgende strøket; Swela art. nummer 31592.

9. Oppdatering av vedtekter

Styret har fremmet forslag om oppdatering av vedtekter. Endringer er påført vedlegg "5915 Dagaliveien 31 vedtekter 05.03.2025" med uthevet skrift.

Forslag til vedtak:

Endre vedtekter som foreslått.

✓ Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Møtet er hevet: Kl. 21.05

Følgende ble valgt:

Arnt Rønning

Følgende stilte til valg:

Arnt Rønning

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Åse Emma Margareta Erlandsson

Iben Aurora Dreyer Lerbak

Protokollen signeres av:
Møteleder: Eirik Skarå /s/
Protokollfører: Eirik Skarå /s/
Protokollvitne: Anne K. Vie /s/

Følgende stilte til valg:

Åse Emma Margareta Erlandsson

Iben Aurora Dreyer Lerbak

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Christina Møinichen

Erik Mølmen

Følgende stilte til valg:

Christina Møinichen
Erik Mølmen



28 OKT. 1974

21005

F E S T E K O N T R A K T

Undertegnede, Major Advokat Eivind Eckbos Legater, bortfester herved eiendommen Dagaliveien 31, gnr. 33 bnr. 1766 i Oslo (tidligere Aker), til Boligsameiet Dagaliveien 31 under stiftelse ved advokat Eivind Eckbo, 3800 Bø i Telemark, på følgende vilkår:

1.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 30.000,-. Festeavgiften løper fra 1. januar 1975. Den betales forskuddsvis i 4 terminer á kr. 7.500,-, den 2/1, 1/4, 1/7 og 1/10.

Begge parter skal ha rett til å kreve festeavgiften regulert hver 5. år. Skulle offentlige forskrifter eller bestemmelser være til hinder for at reguleringsspørsmålet tas opp ved utløpet av vedkommende periode, kan dette tas opp for en gjenværende del av neste periode, innen 3 måneder etter at forskriftene er bortfalt.

Festeavgiften skal ved reguleringen fastsettes etter en rentefot og baseres på en eiendomsverdi som i størst mulig utstrekning tilsvarende hva det for reguleringstiden betales ved nytt bortfeste av grunnarealer som er sammenlignbare med hensyn til beliggenhet, størrelse, grunnforhold og utnyttelse.

Den endrede festeavgift som følge av eventuell stigning i konsumprisindeksen trer i kraft fra neste avgiftsforfall og gjelder uansett om indeksen senere i løpet av året skulle synke for dette år. Avgjørende for avlesning av indeksen er forfallsdagen.

Blir partene ikke enige om festeavgiftens regulering, blir denne å fastsette med bindende virkning med voldgift, hvor hver av partene oppnevner en voldgiftsmann og disse eventuelt en oppmann, hvis de ikke skulle bli enige. Kan de heller ikke enes om valg av oppmann, blir han å oppnevne av byrettsjustitiarius i Oslo.

2.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett med 1. pr. i festeretten og de bygninger som oppføres på tomten, samt i tilfelle brann i husenes assurance. Grunneieren skal dog til enhver tid bare ha prioritet for forfallede avgift.

for inntil 1 år (foruten retten til fremtidigeavgift). Han er forpliktet til å vike prioritet med sine fulle rettigheter for pantelån inntil 80% av takst etter forsikringslovens regler, samt samtykke i pantsettelse også av tomten inntil samme grense.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, eller festeren på annen måte misligholder kontrakten, er festet å anse som brutt. Grunneieren er i så fall berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og sette bygningene til tvangsauksjon. I tilfelle vedtar grunneieren å varsle alle panthavere etter grunnboken.

Stemplet for kr. 7650
den 20.10.74 av byskriveren

- side 2 -

3.

Festetiden skal være 99 år å regne fra 1.1.1975.

Grunneieren skal innen 1 år før festetidens utløp gi festeren underretning om at han på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsberettiget til å fornye festet, men grunneieren kan fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med eventuelle prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på den grunnlaget som her er nevnt, ved voldgift som nevnt i pkt. 1 foran. Hvis festeren ikke ønsker å fornye festet, skal grunneieren ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi, blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved voldgift etter pkt. 1. Grunneieren kan avgjøre om bygningene ønskes overtatt etter at verdien er fastsatt.

4.

Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller ifremtiden måtte bli pålagt eiendommen, også eventuell verdaukskatt på det festede areal. I tilfelle blir ved eventuell forhøyelse av festeavgiften slik skattebetaling å betrakte som verdiforøkelse foretatt av festeren.

Festeren plikter å holde bebyggelsen forsvarlig forsikret i godkjent norsk forsikringsselskap.

5.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelse på tomten.

I tilfelle av tvangssalg av bebyggelsen, er kjøperen berettiget til å overta også festeretten.

6.

Festeren som overtar festet ved kontraktens underskrift har foretatt befaring og overtar dette i den stand det befinner seg.

7.

Festeren må påse at det ikke drives noen virksomhet på eiendommen som kan sjenere nabo eller grunneier ved røk, larm, lukt eller på annen måte, heller ikke kafé, restaurant, forlystelsessted, hotell, forsamlingslokale, skole, fotballbane, barne-, alderdoms- eller sykehjem av noen art, heller ikke

- 3 -

- side 3 -

handel, håndverks- eller transportbedrift eller lignende uten grunneierens skriftlige tillatelse.

8.

Hvis det etter grunneierens skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger over tomten, skal festeren finne seg i det og gi adgang til vedlikehold og tilknytning, alt uten erstatning. Dog skal mulig skade på tomten utbedres eller erstattes. Slike eventuelle ledninger må ikke overbygges og påfyllinger over dem ikke fjernes.

9.

All gjerdeplikt er grunneieren uvedkommende, likesom festeren har full gjerdeplikt mot grunneierens gjenstående eiendommen. Slikt gjerde oppsettes bare på grunneierens eventuelle forlangende. Alle veiers vedlikehold, samt vedlikehold av friareal etc. påhviler festeren. Hvis det må avstås grunn til veier o.l. skal dette ikke ha innvirkning på festeavgiftens størrelse, men eventuell erstatning tilfaller festeren.

10.

Grunneieren bærer alle utgifter ved nærværende festekontrakt så som stempel- og tinglysningsgebyrer, takstomkostninger samt eventuelle provisjoner som innbetales ved kontraktens underskrift. Fremtidige omkostninger ved overdragelse, fornyelse e.l. vedrørende nærværende festekontrakt, bæres av fester.

11.

Eventuelle tvistigheter i forbindelse med denne kontrakt blir å avgjøre ved voldgift overensstemmende med bestemmelsene under pkt. 1 i siste avsnitt foran.

Nærværende festekontrakt er opprettet i 3 eksemplarer, ett til grunneieren, ett til festeren og ett til megleren.

Oslo, 30. september 1974.

For grunneieren:

ADVOKAT EIVIND ECKBOS LEGATER

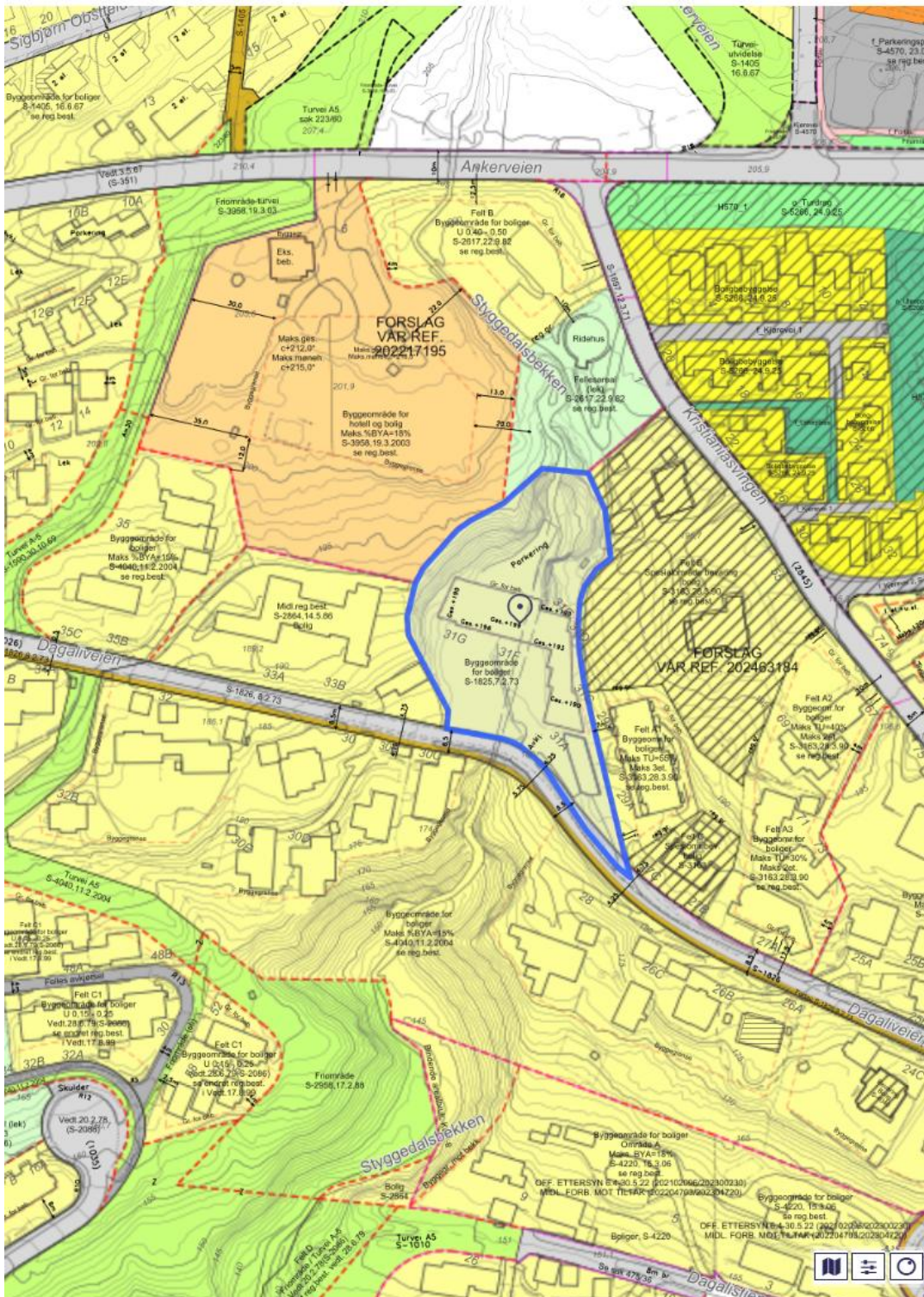
For Boligsameiet Dagaliveien 31 under
For festeren: stiftelse

Det bekreftes at ovenstående underskrifter er skjedd i mitt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

Kari Pozega / Anne M. Ostley

✓ skriftens riktighet bekreftes

Reguleringskart 24.03.2026



Om valgt eiendom

Om valgt punkt

Planer

Kommuneplan

Kommunedelplan (0)

Områderegulering (0)

Reguleringsplaner (3)

☒ Vis kart for Reguleringsplaner

laster...

S-1825

○Vis planområde

Reguleringsbestemmelser

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Linje: Grense for bebyggelse

202463184

○Vis planområde

Flate: Pågående plansak

S-1826

○Vis planområde

Reguleringsbestemmelser

Flate: Skulder/bankett

Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

Skilt- og reklameplan (0)

Torshovkvartalene (0)

Planprogrammer (0)

VPOR (0) Veiledende plan for offentlig rom

Strategisk plan for Hovinbyen (0)

TOR (0) Tiltaksliste for offentlig rom

Plankunngjøringer (0)

Midlertidig forbud mot tiltak (0)



S-1825

Reguleringsplan for del av gnr.33 bnr.189, Dagaliveien 29, Midtstuen.

S-1825 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.02.1973

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197356877](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



S-1826

Reguleringsplan for Dagaliveien fra Krag's vei til Holmenkollveien Oslo kommune.

S-1826 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.02.1973

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197356878](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBEGATE 19 XII * 11 50 60

IS/JG

KOPI

Oslo, den 5.12.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

33. bnr. 1766. Dagaliveien 31.

Arbeidsart

Nybygg.
Bygningens art

Helligblokk m/garasjer.
Byggherre

Advokat Eivind Eckbo. Kongensgt. 6. Oslo 1.
Byggemåler

Arkitekt G. D. Advokat Kongensgt. 6. Oslo 1.
Ansvarshavende

Overingeniør Hans Torgersen. Postboks 25. Kjelsås. Oslo 4.

Journalnr.

71/2857

Avsluttende synsforretning

11.11.75.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Ivar Stensrud

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 MAR 1975

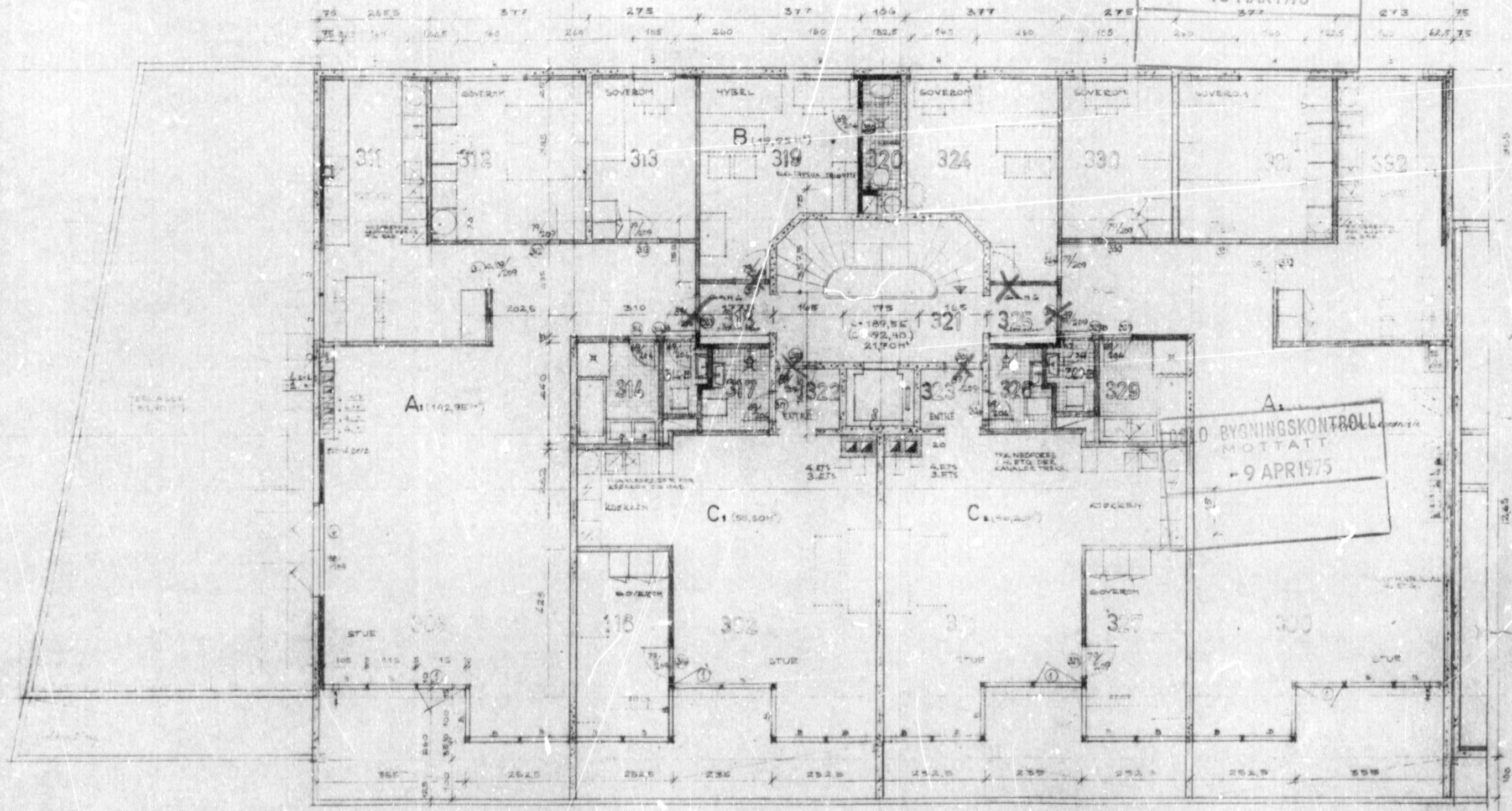
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
9 APR 1975

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 JAN 1975

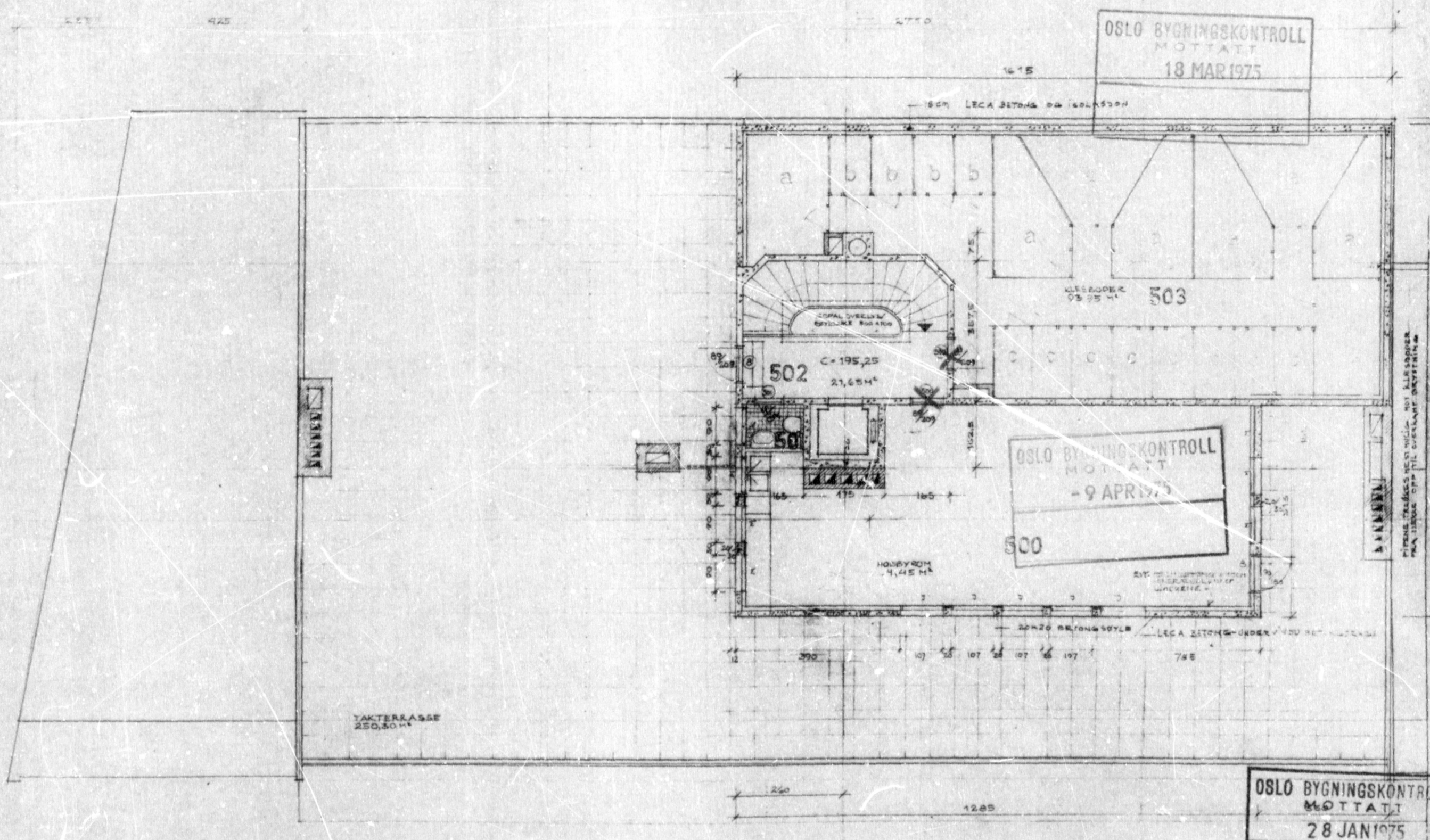
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 MAR 1973

20

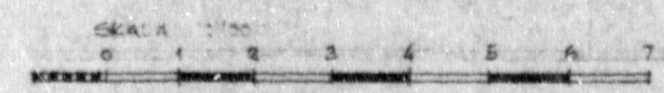
708.54



ASFAKKE 3. ETG.		LEIENET A+B (4. ETG.)	
LEIENET A	102,95 m²	LEIENET A+B	142,95 m²
TERASSE A	1,80 m²	SOVEROM	17,50 m²
SOVEROM A	17,50 m²	SOVEROM B	17,50 m²
SOVEROM B	17,50 m²	SOVEROM C	17,50 m²
SOVEROM C	17,50 m²	SOVEROM D	17,50 m²
SOVEROM D	17,50 m²	SOVEROM E	17,50 m²
SOVEROM E	17,50 m²	SOVEROM F	17,50 m²
SOVEROM F	17,50 m²	SOVEROM G	17,50 m²
SOVEROM G	17,50 m²	SOVEROM H	17,50 m²
SOVEROM H	17,50 m²	SOVEROM I	17,50 m²
SOVEROM I	17,50 m²	SOVEROM J	17,50 m²
SOVEROM J	17,50 m²	SOVEROM K	17,50 m²
SOVEROM K	17,50 m²	SOVEROM L	17,50 m²
SOVEROM L	17,50 m²	SOVEROM M	17,50 m²
SOVEROM M	17,50 m²	SOVEROM N	17,50 m²
SOVEROM N	17,50 m²	SOVEROM O	17,50 m²
SOVEROM O	17,50 m²	SOVEROM P	17,50 m²
SOVEROM P	17,50 m²	SOVEROM Q	17,50 m²
SOVEROM Q	17,50 m²	SOVEROM R	17,50 m²
SOVEROM R	17,50 m²	SOVEROM S	17,50 m²
SOVEROM S	17,50 m²	SOVEROM T	17,50 m²
SOVEROM T	17,50 m²	SOVEROM U	17,50 m²
SOVEROM U	17,50 m²	SOVEROM V	17,50 m²
SOVEROM V	17,50 m²	SOVEROM W	17,50 m²
SOVEROM W	17,50 m²	SOVEROM X	17,50 m²
SOVEROM X	17,50 m²	SOVEROM Y	17,50 m²
SOVEROM Y	17,50 m²	SOVEROM Z	17,50 m²



REGAL- TAKSTG.
TAKTERRASSE 250,30 M²
KLEBBODER 93,25 M²
HØREROM 4,45 M²
LØSNINGS-AREAL 158,40 M²
TOTAL 406,00 M²



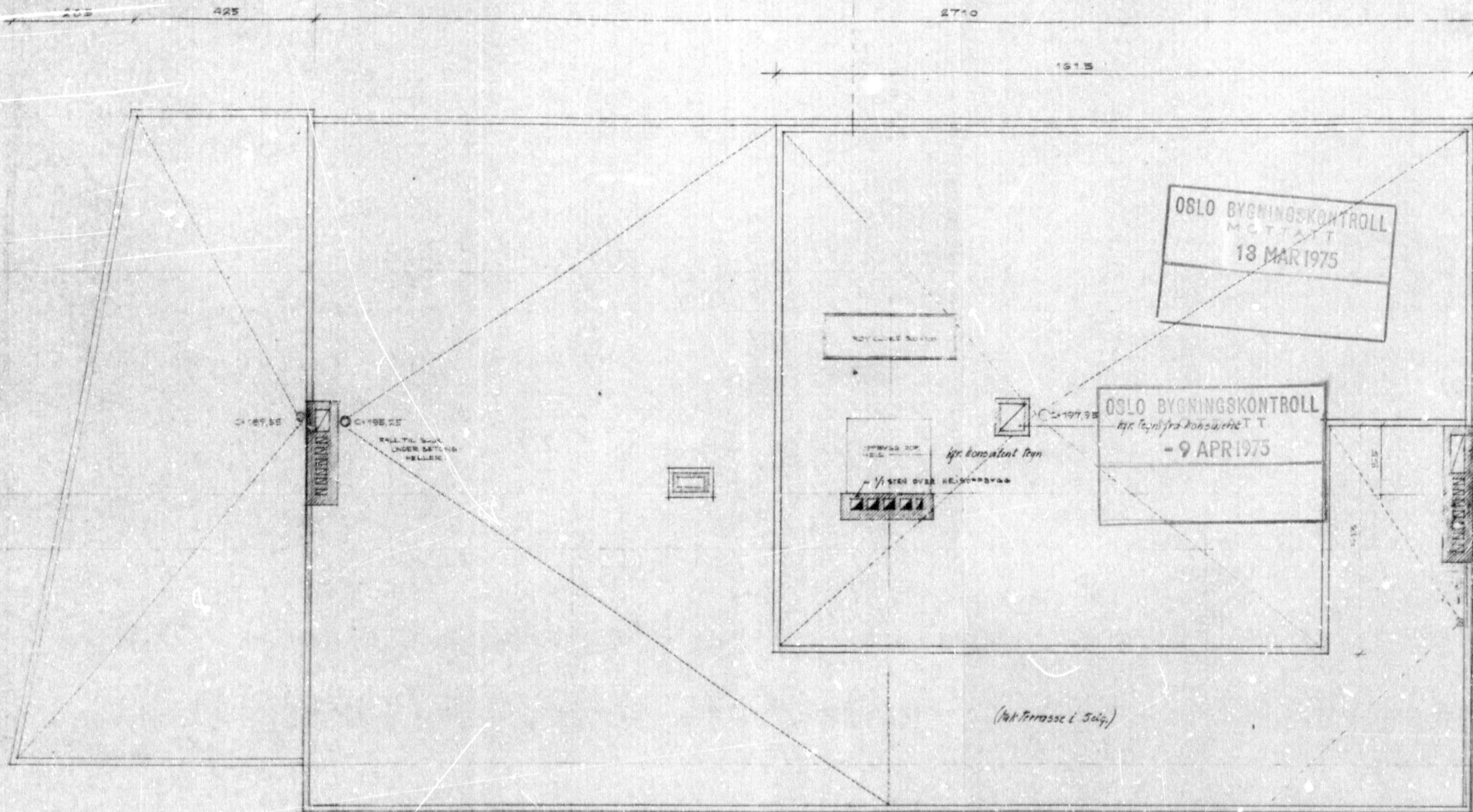
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 MAR 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 JAN 1975

21

ARKITEKT & K. ANDRÉASSEN & KJELLER
MUNICIPALITY OF OSLO
OSLO BYGGEN

708,56

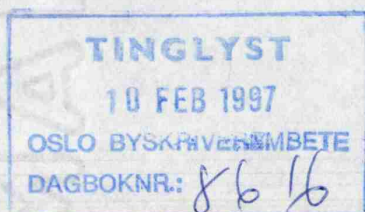


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 JAN 1975

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 MAR 1973

22

Returneres til

Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

RESEKSJONERING

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

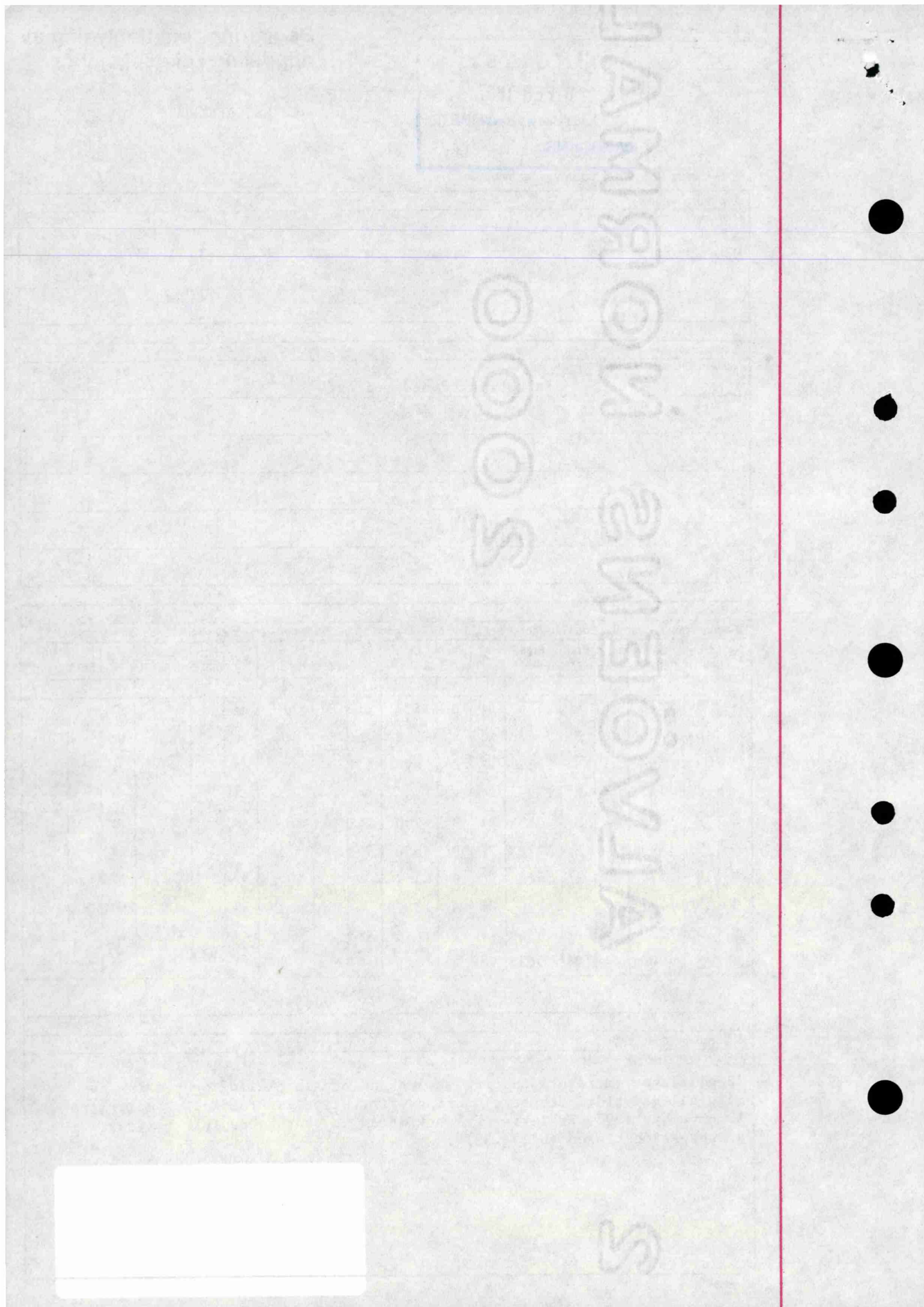
1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festenr.
Kommunenr. i Kommunens navn				
0301 Oslo		33	1766	

2. Hjemmelshaver(e)		Ideell andel ³⁾
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	
	Se rubrikk 7 med vedlegg	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1214	11	B	556	21	B	1387	31	B	719	41			51		
2	B	200	12	B	562	22	B	1358	32	B	400	42			52		
3	B	556	13	B	1387	23	B	494	33			43			53		
4	B	562	14	B	1129	24	B	1230	34			44			54		
5	B	1387	15	B	483	25	B	200	35			45			55		
6	B	1243	16	B	1278	26	B	556	36			46			56		
7	B	579	17	B	1450	27	B	562	37			47			57		
8	B	1577	18	B	200	28	B	1387	38			48			58		
9	B	1230	19	B	556	29	B	1614	39			49			59		
10	B	200	20	B	562	30	B	719	40			50			60		
Sum tellere:						27.537	= nevner:		27.537								

4. Supplerende tekst⁶⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
"Begjæringen om reseksjonering skyldes ny arealoppmåling og retting av målefeil ved tidligere seksjonering, jfr. bilag 1: Protokoll sameiermøte 1. november 1995. Erklæring fra styret om at panthavere ikke berøres av reseksjoneringen (bilag 33)".

Doknr: 8616 Tinglyst: 10.02.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



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

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetens areal.
eller
☐ bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e)⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornylsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f)⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g)⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).
- h)⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m.v.
Vedlegg:

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

7. Underskrifter

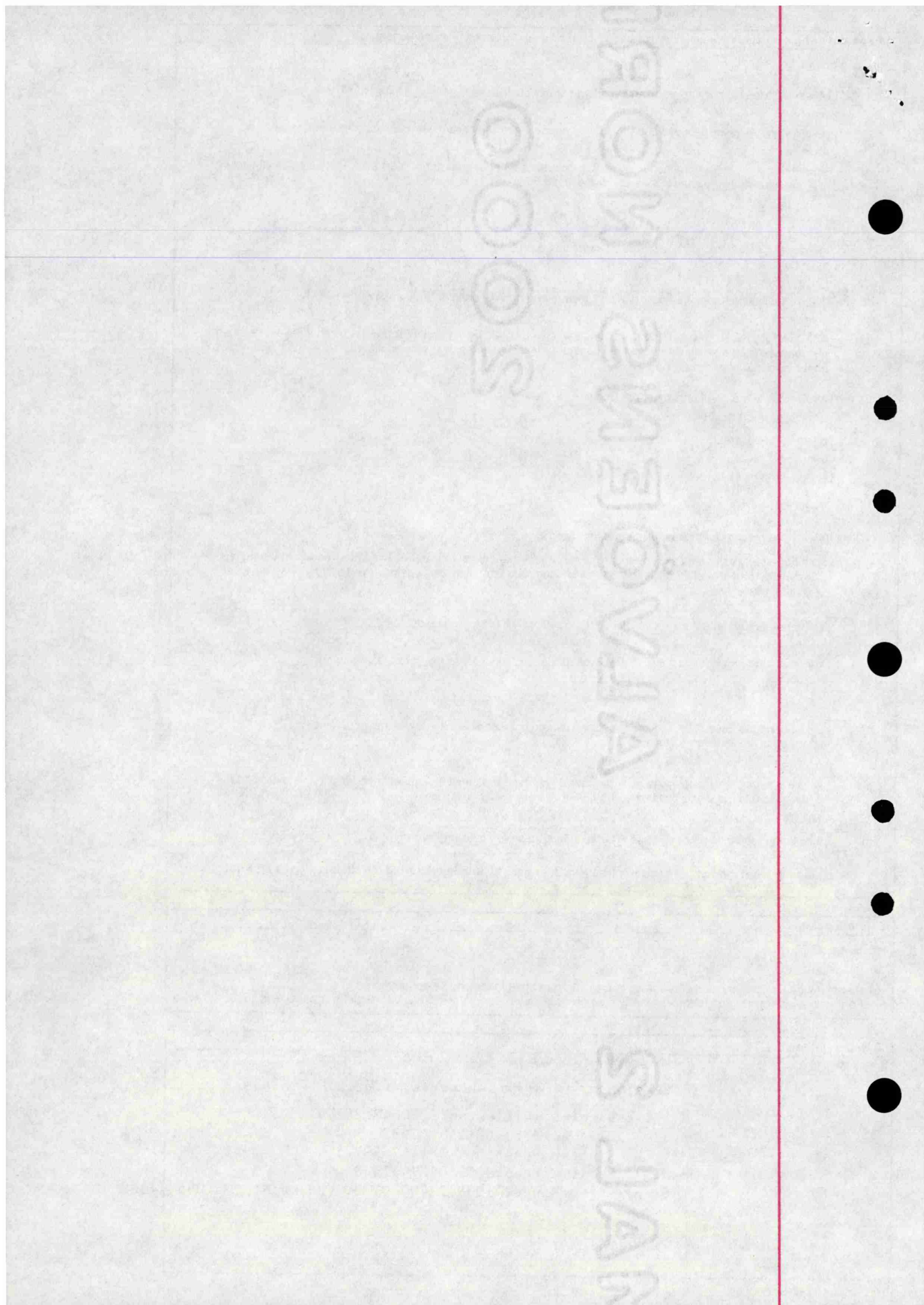
Sted, dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

Seksjonsnr. Hjemmelshaver(e)/f.nr.

1 & 2 Aksel O. Hillestad, 190648 [redacted]
3 Nils Jordet, 081156 [redacted]
4 Kirsten Sønsteby, 071147 [redacted]
5 Berit Nergaard, 280927 [redacted]
6 Karen Hauge, 100832 [redacted] B. Underdahl, 061035 [redacted]

Se neste side



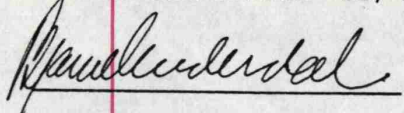
Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysings-papir.
- 2) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmeishavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, G=garasje-seksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen, bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. Ved mislighold må summen fastslås – ved egen begjæring om Tvangsinndrivelse fra seksjonseierne, ved dom fra forliksrådet etc.
- 7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
- 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

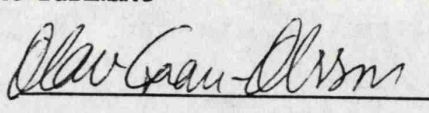
7. Underskrifter forts.

- 7 Berit Linell, 130343 [redacted]
- 8 Gro Kofstad, 260556 [redacted] Erling Kofstad, 230756 [redacted]
- 9 Johan Chr. Kongsli, 300414 [redacted]
- 10 Johan Chr. Kongsli, 300414 [redacted]
- 11 Marta Krysl, 190845 [redacted]
- 12 Anders Høyer Berg, 040568 [redacted]
- 13 Hildegard Husby, 021255 [redacted]
- 14 Lilly Lorentzen, 041116 [redacted]
- 15 Tron Østby, 130566 [redacted]
- 16 Irene Christensen, 170570 [redacted]
- 17 Olav Gran-Olsson, 160439 [redacted]
- 18 Kerstin Gran-Olsson, 181176 [redacted]
- 19 Kerstin Gran-Olsson, 181176 [redacted]
- 20 Wenja Paaske, 281239 [redacted]
- 21 Olav Gran-Olsson, 160439 [redacted]
- 22 Ingebjørg Backe, 221208 [redacted]
- 23 Ivar Aasgaard, 100942 [redacted]
- 24 Odd Næss, 230244 [redacted]
- 25 Odd Næss, 230244 [redacted]
- 26 Cecilie Godager, 170456 [redacted]
- 27 Hosman D. Mottahedeh, 090736 [redacted]
- 28 Ove gusevik, 210665 [redacted]
- 29 Petter Balstad, 130153 [redacted]
- 30 Boligsameiet Dagaliveien 31
- 31 Jorunn Brekkå, 200145 [redacted]
- 32 Trond Myklebust, 240369 [redacted]

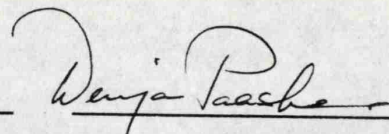
SAMEIET DAGALIVEIEN 31, ihht fullmakt



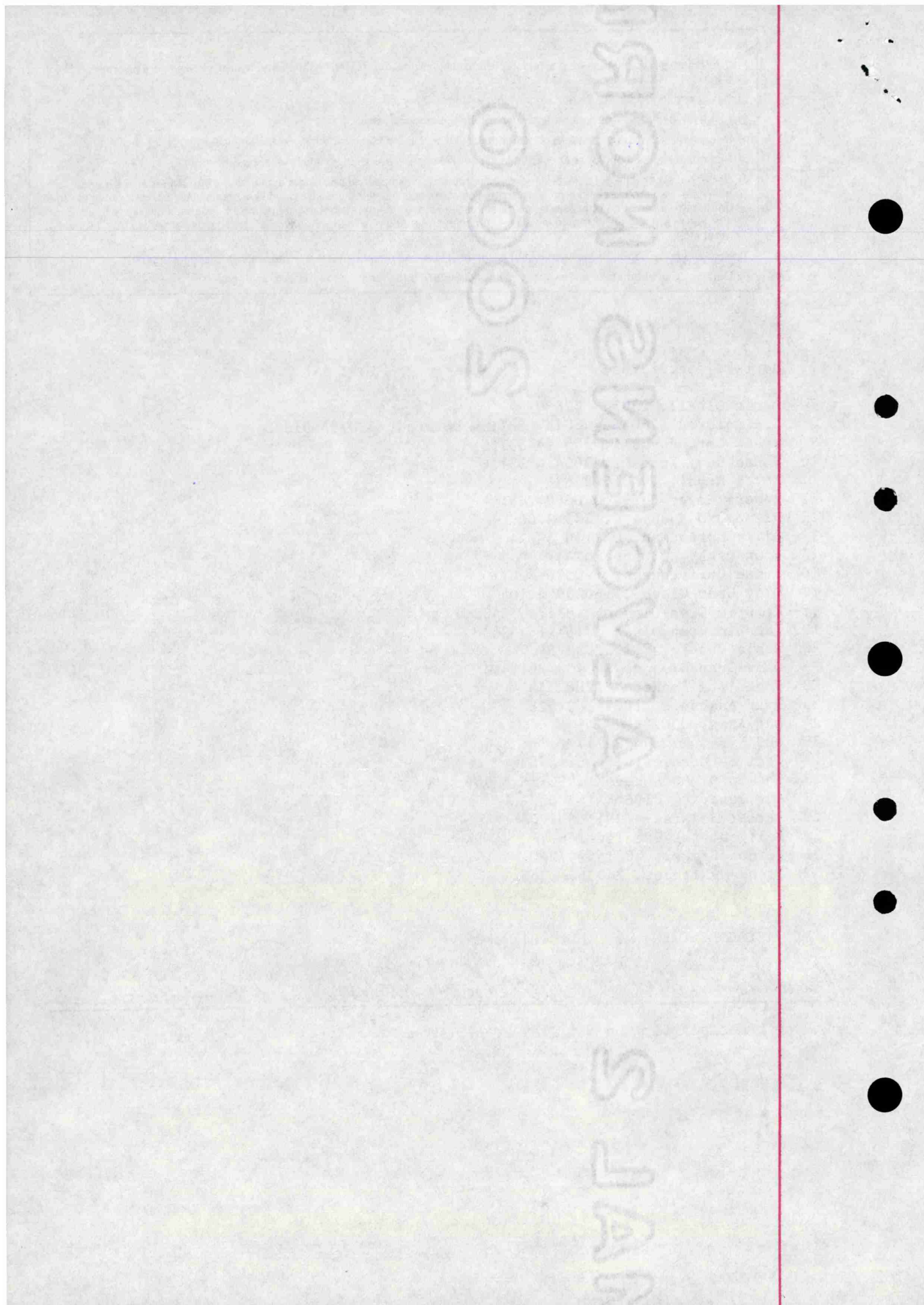
Bjarne Underdal, formann



Olav Gran-Olsson



Wenja Paaske



✓
Rett gjenpart bekreftes:*Karin R. Strøm***Karin R. Strøm**
Statsautorisert eiendomsmegler
Kongensgt. 14 - Oslo 1 - Tlf. 11 40 88**DAGBOKFØRT****08. JUL 81 17510****BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT**

B E G J Æ R I N G

OM ENDRING I OPPDELINGSBEGJÆRING AV 20.11.1974.

DAGALIVEIEN 31

OSLO 3

Rett gjenpart bekreftes:

*Karin R. Strøm***Karin R. Strøm**Statsautorisert eiendomsmegler
Kongensgt. 14 - Oslo 1 - Tlf. 11 40 88

B E G J Æ R I N G

OM ENDRING AV OPPDELINGSBEGJÆRING AV 20.11.1974.

Tidligere innsendt oppdelingsbegjæring på eiendommen g.nr. 33, b.nr. 1766, Dagalivn. 31, Oslo 3, bes endret som følger av nedenstående fordelingsliste. I eiendommen er ialt 32 seksjoner, hvorav kun 29 tidligere er utskilt, de øvrige har vært betraktet som utleieobjekter, og inngått i hver enkelt Sam-eiers brøk. Da dette har vist seg uhensiktsmessig ønskes nå dette forhold endret, slik at seksjoneringen er i overensstemmelse med de faktiske forhold, og medfører endringer i bto. kvm.eierandel, 0/00-andel felleseie og 0/00-andel fellesutgifter:

Leil. nr.:	Etg.:	Nto.bofl. inkl.ver.:	Bto.kvm. eierandel:	0/00-andel felleseie:	0/00-andel fellesomk.:	Bod nr.:	Seksjon nr.:

A	2	135	174,6	41,6	47,6	13	1
B	2	20	31,1	7,5	8,6	24	2
C	2	70	87,8	20,8	22,9	25	3
CX	2	70	87,8	20,8	22,9	26	4
AX	2	152	214,2	51,-	53,4	17	5
E	2	140	182,1	43,5	46,7	2 + 11	6
I	2	71	94,4	22,7	22,9	4 + 8	7
F	2	184	218,0	52,-	57,2	-	8

A	3	135	182,1	43,5	47,6	14	9
B	3	20	31,1	7,5	8,6	23	10
C	3	70	94,4	22,7	22,9	27	11
CX	3	70	94,4	22,7	22,9	28	12
AX	3	152	221,8	52,9	53,4	18	13
E	3	134	170,8	40,6	41,9	1 + 12	14
I	3	65	79,3	18,9	20,-	3 + 9	15
F	3	162	210,4	50,1	54,3	-	16

A	4	224	222,7	52,9	47,6	15	17
B	4	20	31,1	7,5	8,6	22	18
C	4	70	102,9	24,6	22,9	29	19
CX	4	70	102,9	24,6	22,9	30	20
AX	4	153	230,3	54,8	53,4	19	21
E	4	157	214,2	51,-	52,4	5 + 6 + 7	22
I	4	67	91,5	21,8	20,-	10	23

A	5	136	230,3	54,8	47,6	16	24
B	5	20	31,1	7,5	8,6	21	25
C	5	70	111,4	26,5	22,9	31	26
CX	5	70	111,4	26,5	22,9	32	27
AX	5	154	237,8	56,7	53,4	20	28

H	6	154	82,0	18,-	17,-	-	29
	2	70	90,3	21,-	17,5	-	30
	3	70	90,3	21,-	17,5	-	31
	4	40	51,6	12,-	11,-	-	32

32 stk. 3.195 kvm. 4.206 kvm 1000,0 1000,0 32 stk. 32 stk.

rett gjenpart bekrefte

Karin R. Strøm

Karin R. Strøm

Se underskriftsregler
Sjefung. 14. febr. 1911 40 38

Truls Krogsrud (1)

Garup Meidell (3)

Danckert Mellbye (5)

Berit Linell (7)

Chr. A. Wildhagen (11)

Knut Moestue (9)

Einar Thyness (13)

Dora Meidell (15)

Arne Sønnichsen (17+18+19)

Olav Gran-Olsson (21)

Eva Cecilie Høy (26)

Marit Mykleby Edin (23)

Gisella Birkeland (28)

Mette Funnemark (2)

Tor E. Johnsen (4)

Einar J. Berle Jr. (6)

Peder Anker (8)

Tor I. Skaane (10)

Jan Strøm (12)

Lilly Lorentzen (14)

Liv Matheson (16)

Anne Katrine Lorange (20)

Ingebjørg Backe (22)

Hilde Godager (24+25)

Stein Eckbo (27)

Major og Advokat Eivind Eckbos
Legat I (29)

HOVEDLEGAT (1)

hos Ing. Danckert Mellbye

torsdag den 24.4.1980

19:00

Tilstede: Kjell Mero
Danckert Mellbye m/frue
Berit Linell
Peder Anker
Knut Moestue
Fru Thyness
Lilly Lorentzen
Anne K. Lorange
Ingebjørg Backe
Marit M. Edin
A. Birkeland
Hilde Godager

Rett gjenpart bekrefter:

Karin R. Strøm
Karin R. Strøm
Saksorientert eiendomsadvokat
Borggata 14 - Oslo 1 - Tlf. 11 40 88

samt Forretningsføreren

Sak nr. 1/80 - Innkalling og dagsorden:

Styrets formann, William Wright ønsket velkommen til sameiermøtet, og spesielt til den nyinnflyttede Knut Moestue.
Da det ikke fremkom innsigelser til innkalling og dagsorden, ble disse godkjent.

Sak nr. 2/80 - Styrets beretning:

Formannen refererte deretter Styrets beretning for 1979, bilag nr. 149, som ble enstemmig godkjent.

Sak nr. 3/80 - Regnskap:

Styrets formann refererte videre det fremlagte regnskap. Mero tok opp spørsmålet om avskrivningen av omluftanlegg, men regnskapet ble vedtatt som fremlagt, bilag nr. 150.

Sak nr. 4/80 - Budsjett:

Styrets forslag til budsjett for 1980 ble fremlagt og godtatt uten innsigelser.

Sak nr. 5/80 - Valg:

Wright redegjorde for vedtektene i forbindelse med valget, noe som førte til at han selv i år sto på valg. Idet formannen nå har overdratt sin seksjon og fraflyttet bygget, stilte han ikke til gjenvalg. Wright redegjorde videre for Styrets forslag som var Einar Thyness som styremedlem, og som ny suppleant Kristin Anker. Fru Anker var ikke tilstede, men hadde frabedt seg valg. Foreslått ble Hilde Godager og Knut Moestue. Herr Moestue påtok seg vervet, og det nye styret er da som følger:

- Styrets formann: Liv Mellbye i delt embede med Danckert Mellbye
- Styremedlem: T. Hirsch
- Styremedlem: Einar Thyness
- Suppleant: Lilly Lorentzen
- Suppleant: Knut Moestue

Sak nr. 6/80 - Eventuelt:

Wright redegjorde for de spørsmål man ville drøfte under denne post, herunder brev fra Eivind Eckbo, datert 17.4.1980 og utredning fra adv. Torkildsen, samt

- side 3 -

Rett gjenpart bekreftes:

Karin R. Strøm

Karin R. Strøm

Statistisk autorisert eiendomsmegler
Kongsgt. 14 - Oslo 1 - Tel. 11 40 88

V

Oppstillingsplasser for biler, garasjer, fellesskapets to leiligheter etc. disponeres av årsmøtet og inntektene herpå går inn på fellesregnskapet.

§ 6 Sameiets styre

Sameiet ledes av et styre bestående av 3 personer. To av disse velges av sameiermøtet mens det tredje utpekes av styret i Major Advokat Eivind Eckbos Legat I (Hovedlegatet). Hvert styremedlem velges for 3 år, således at et styremedlem skal være på valg hvert år. Hvis denne rutine kommer i utakt, uttrekkes et styremedlem til valg. Årsmøtet hvert år utpeker formann blant de valgte styremedlemmer.

I tillegg til nevnte styremedlemmer velges 2 suppleanter årlig.

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommen. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av to styremedlemmer i forening. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder fullmakt til eventuelt ansatt forretningsfører. Styrets formann er berettiget til på samtlige sameieres vegne, å motta forkynnelser og meddelelser som omhandles i domstolslovens § 191.

Styret er underlagt sameiermøtets bestemmelser. Styret må forelegge for sameiermøtet alle saker av viktighet, herunder spørsmålet om foretagelse av større arbeider som ikke er uoppsettelige. Styret kan ikke avhende fast eiendom.

§ 7 Vedlikehold

Sameierne bærer hver for seg alt vedlikehold vedrørende sine seksjoner. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholds- og reparasjonsarbeider hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn.

Hvis sådanne eventuelle pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

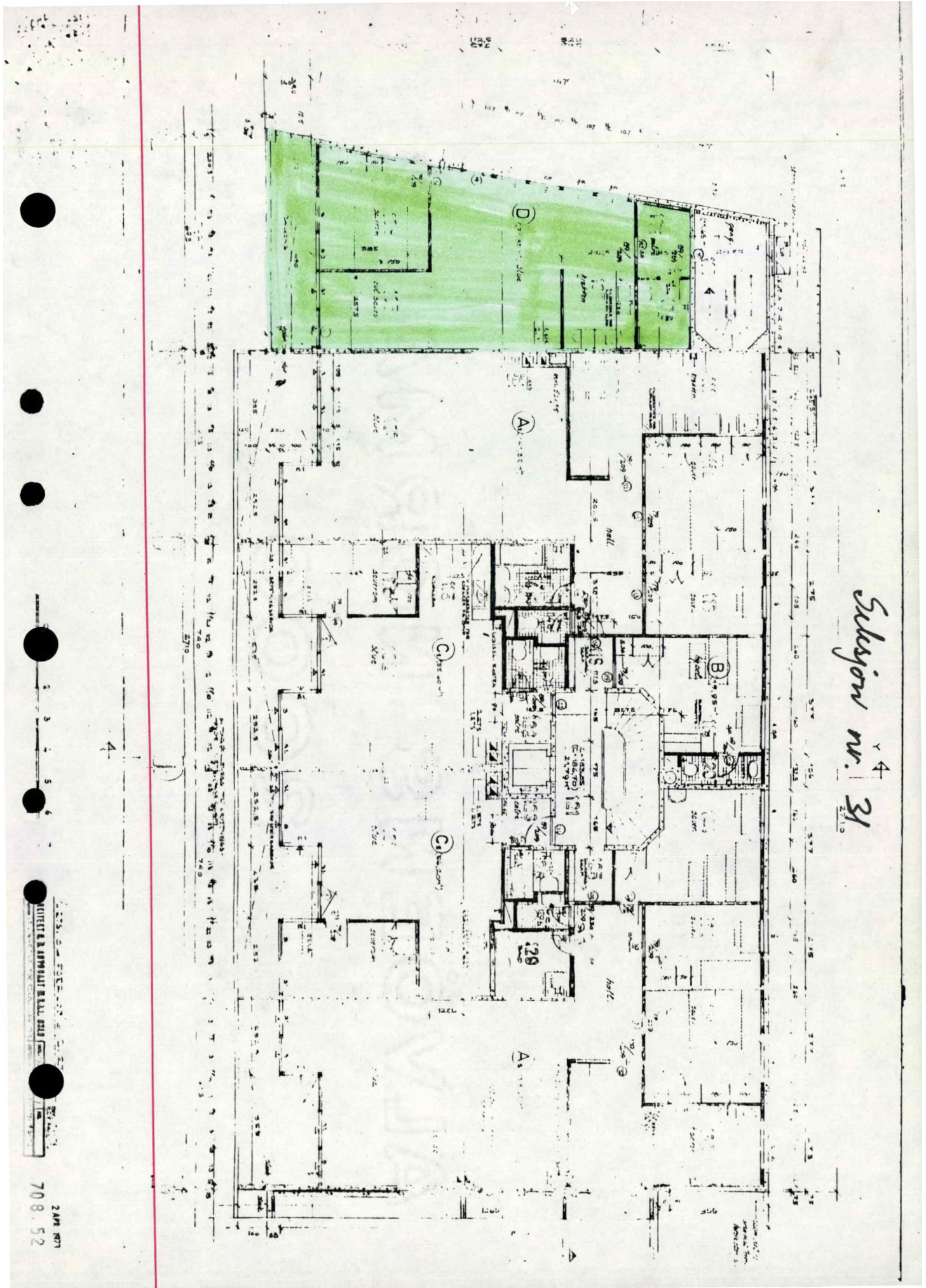
Vedlikehold av fellesarealer/fellesrom utføres etter plan utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet.

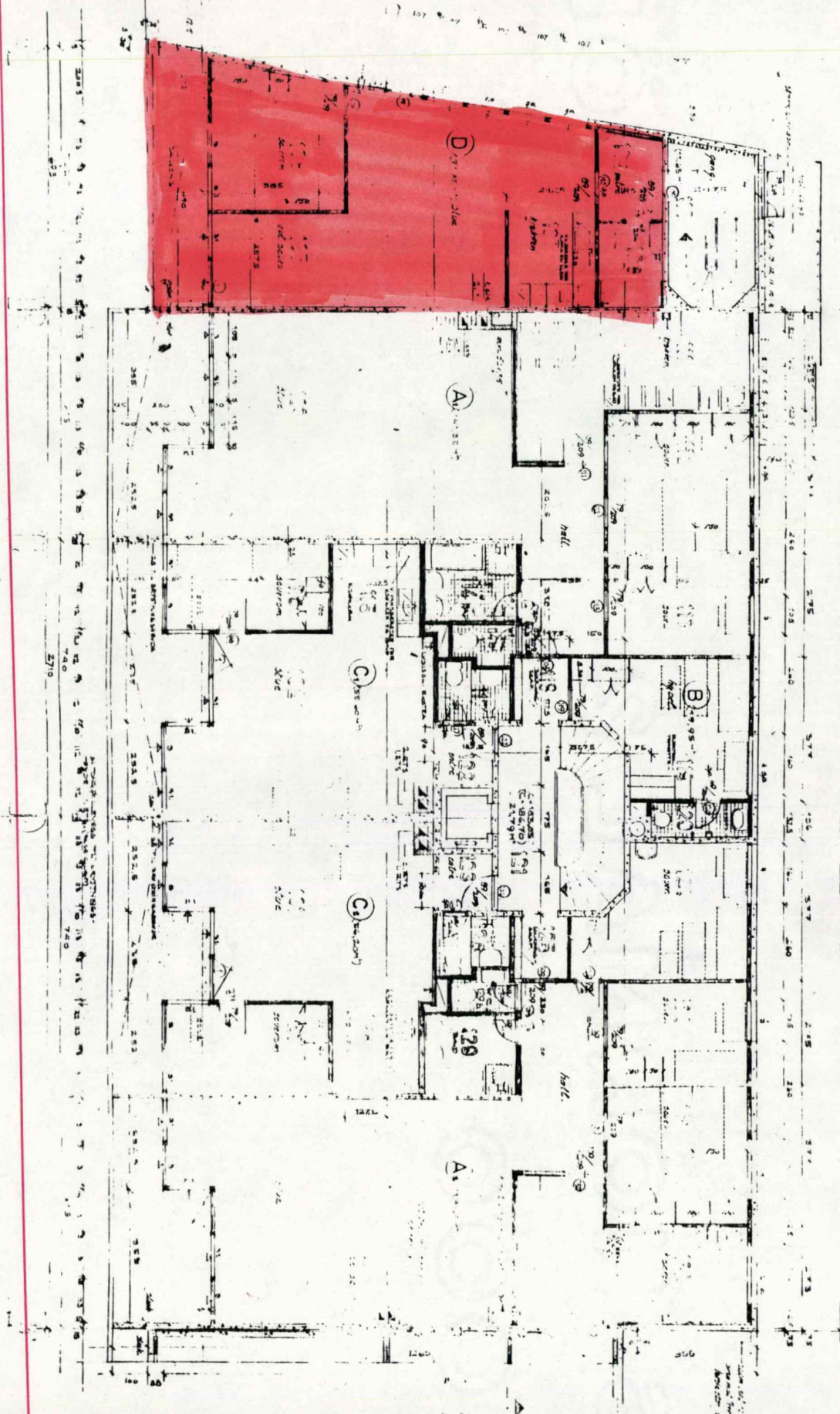
Ombygning av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom leilighetene, kan kun foretas med styrets godkjennelse. Det samme gjelder utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene.

§ 8 Sikkerhetsstillelse

Til sikkerhet for sameierens og hans rettsetterfølgeres forpliktelser i det løpende kontraktsforhold med sameiet, skal hver sameier utstede en pantobligasjon i sin seksjon.

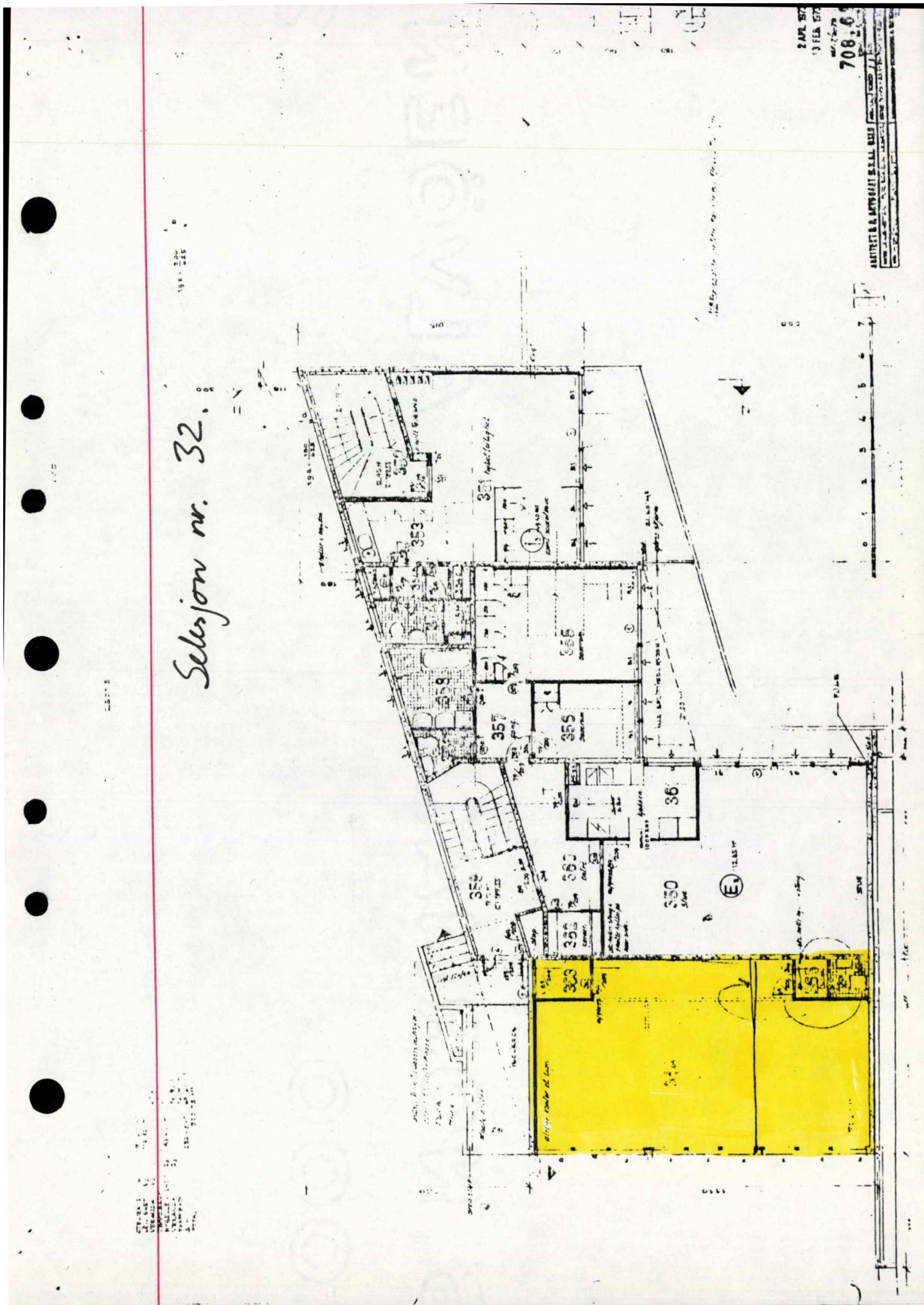
- 4 -





Region nr. 4 30

2127



1762
29 JAN. 1975
Begjæring til Oslo Byskriverembete, Aker distrikt.

Boligsameiet Dagaliveien 31 under stiftelse, v/advokat Eivind Eckbo begjærer bebyggelsen med festerett til tomt Dagaliveien 31 (gnr. 33, bnr. 1766) i Oslo (tidl. Aker) delt i 29 seksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste:

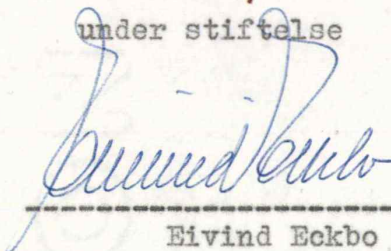
Seksj. nr.	Leil. nr.	Nto.bofl. m/veranda	Ant. rom	Brto.kvm. eierandel	Bod nr.	O/00 andel fellesomk.	O/00 andel felleseie
1	A2	135	3	185	13	50	44
2	B2	20	1	33	24	9	8
3	C2	70	2	93	25	24	22
4	CX2	70	2	93	26	24	22
5	AX2	152	4	227	17	56	54
6	E2	140	3	193	2+11	49	46
7	I2	71	1	100	4+8	24	24
8	F2	184	4	231	-	60	55
9	A3	153	3	193	14	50	46
10	B3	20	1	33	23	9	8
11	C3	70	2	100	27	24	24
12	CX3	70	2	100	28	24	24
13	AX3	152	4	235	18	56	56
14	E3	134	3	181	1+12	44	43
15	I3	65	1	84	3+9	21	20
16	F3	162	4	223	-	57	53
17	A4	224	3	236	15	50	56
18	B4	20	1	33	22	9	8
19	C4	70	2	109	29	24	26
20	CX4	70	2	109	30	24	26
21	AX4	153	4	244	19	56	58
22	E4	157	3	227	5+6+7	55	54
23	I4	67	1	97	10	21	23
24	A5	136	3	244	16	50	58
25	B5	20	1	33	21	9	8
26	C5	70	2	118	31	24	28
27	CX5	70	2	118	32	24	28
28	AX5	154	4	252	20	56	60
29	H6	154	-	82	-	17	18
29 stk.	29 stk.	3015 m ²		4206 m ²	32 stk.	1000	1000

42-41-83

- 2 -

1. Hver seksjon består av en ideel andel som svarer til fordelingsbrøken som er angitt i 1000-deler (promiller). Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til vedkommende leilighet med bod. De angitte kvadratmeter i fordelingslisten er flaten innenfor entredør med eksklusiv bruksrett i første kolonne, og totalarealet fordelt på eierandeler i annen kolonne.
2. Ved vesentlig mislighold av sameieravtalen kan en sameier kreves utløst, og sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.
3. Sameierne har ikke innløsningsrett i henhold til sameierlovens §11.

Oslo, den 18. desember 1974

BOLIGSAMEIET DAGALIVN. 31
under stiftelse

Eivind Eckbo

Undertegnede grunneier samtykker i den oppdeling som efter foranstående er begjært av Boligsameiet Dagaliveien 31 under stiftelse v/advokat Eivind Eckbo.

Oslo, den 18. desember 1974

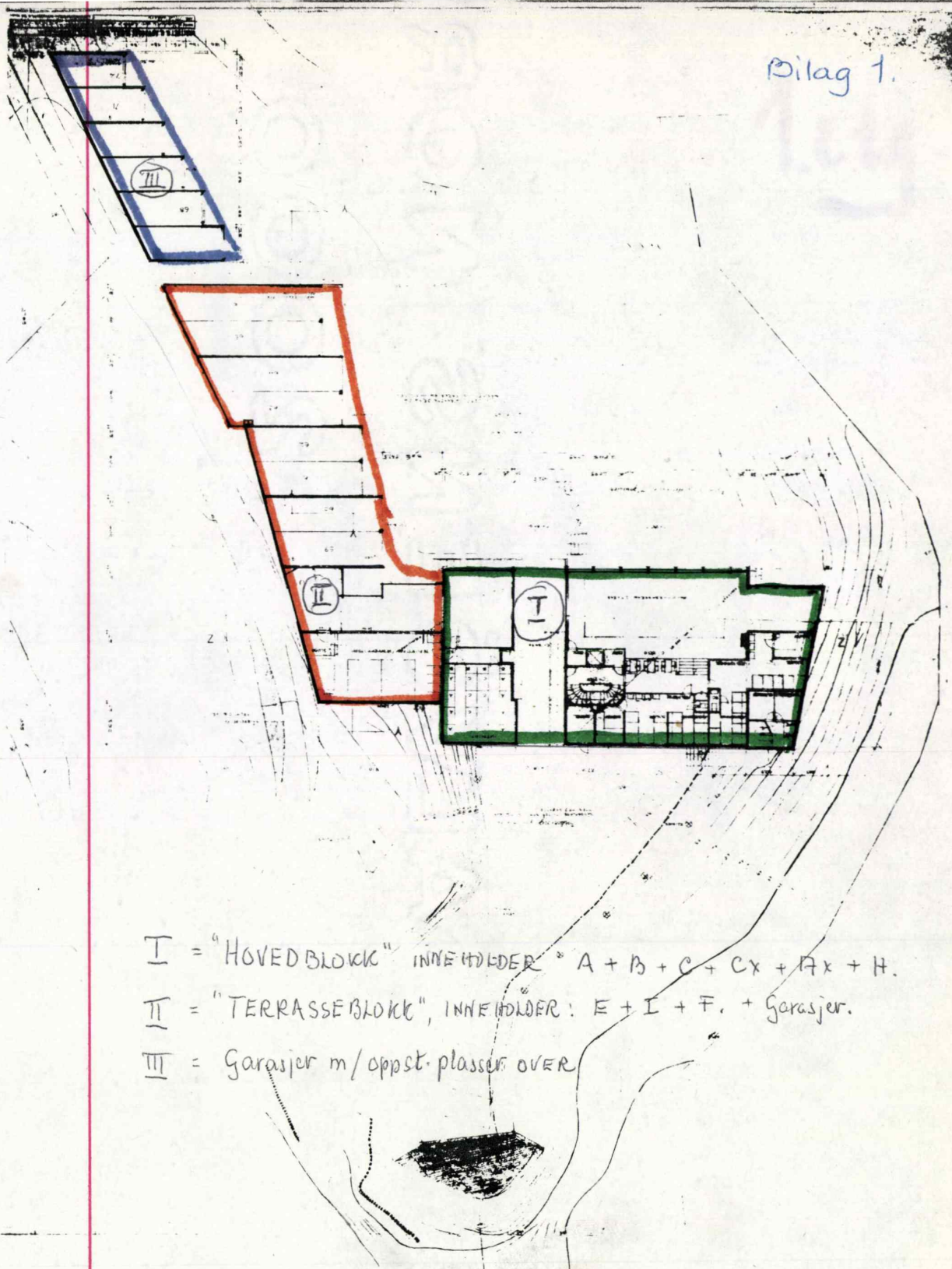
ADVOKAT EIVIND ECKBOS LEGATER



Avskriftens riktighet bekreftes

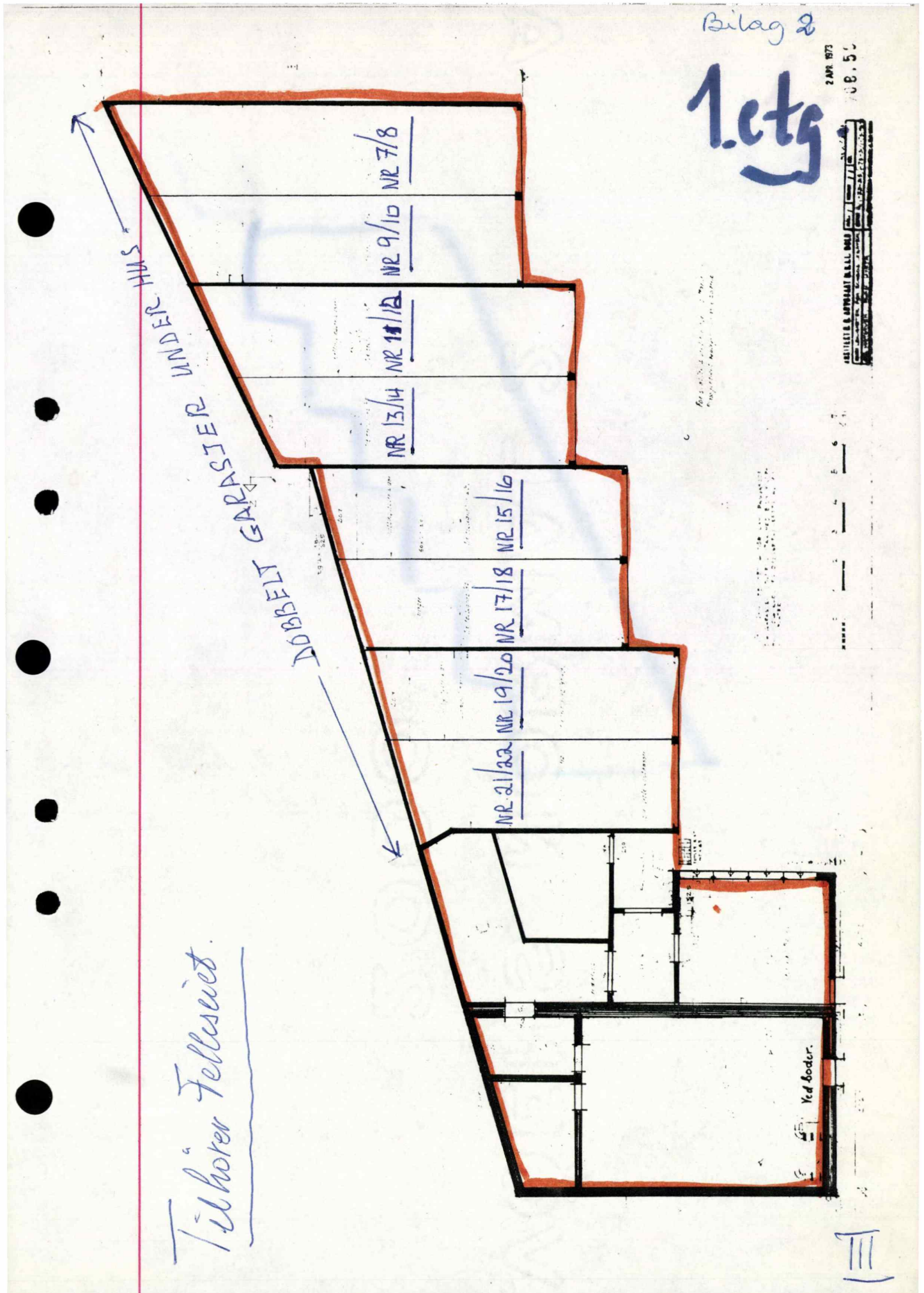


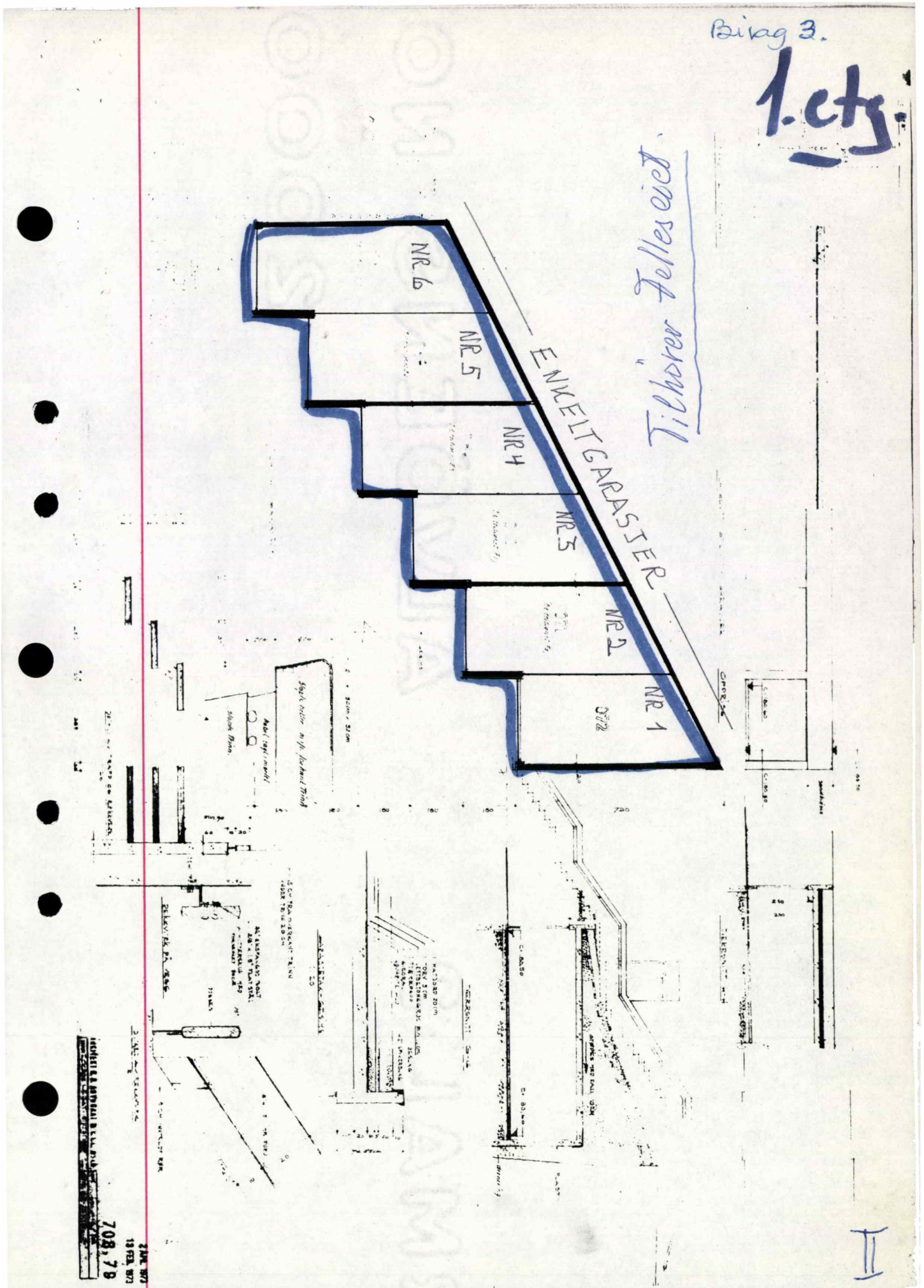
Bilag 1.

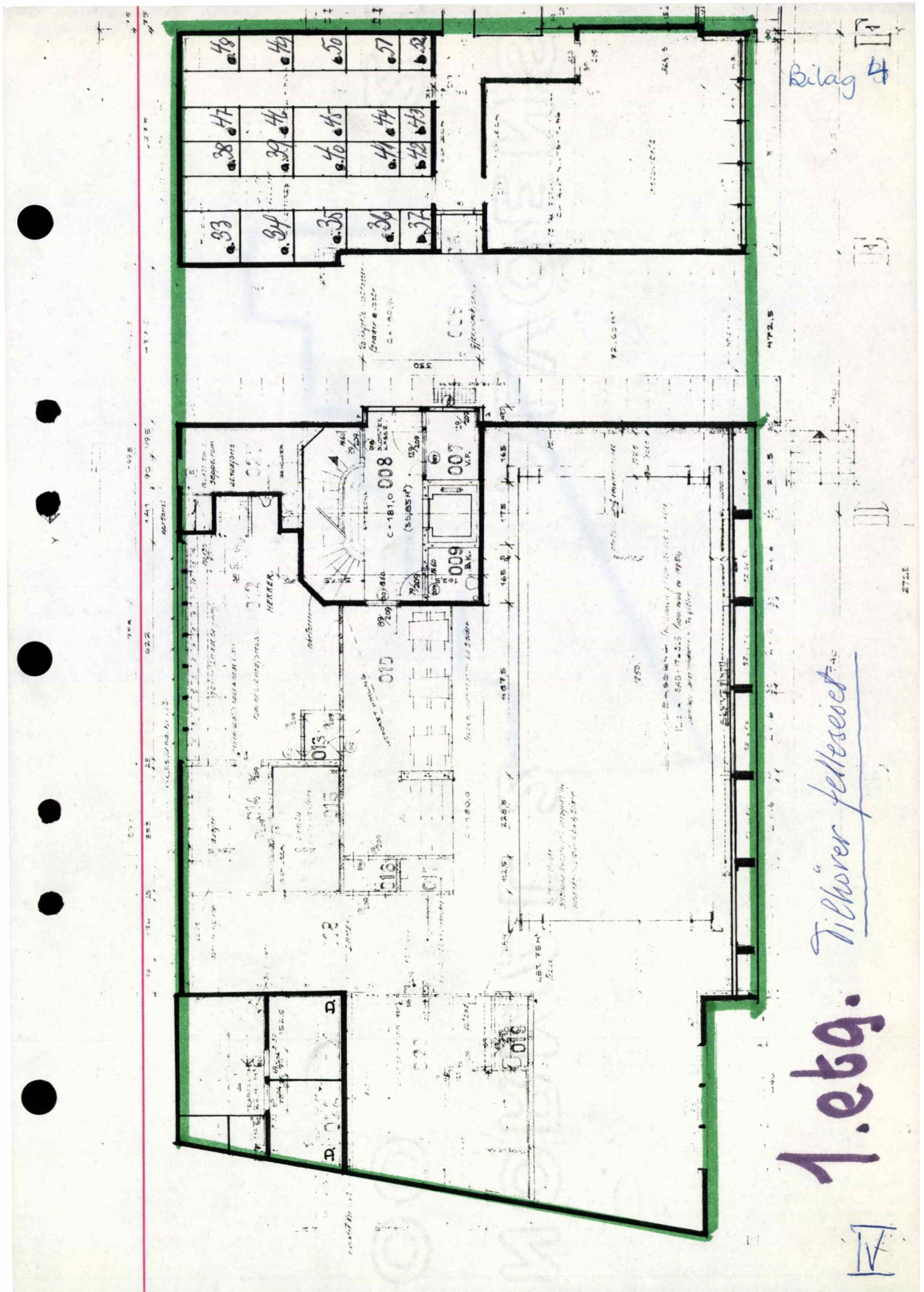


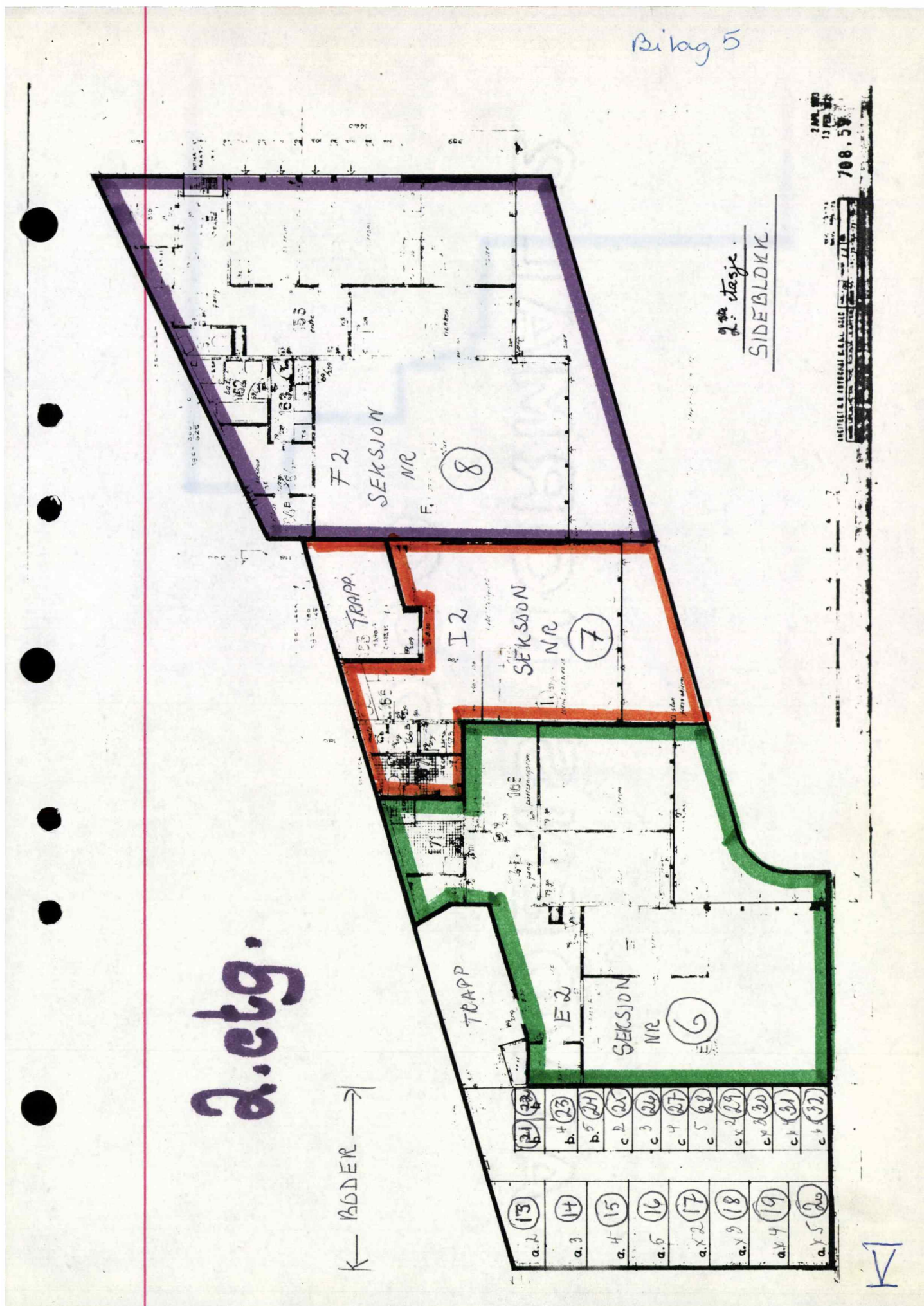
Hele 1. etasje og biloppstillingsplasser
filmen samlet.

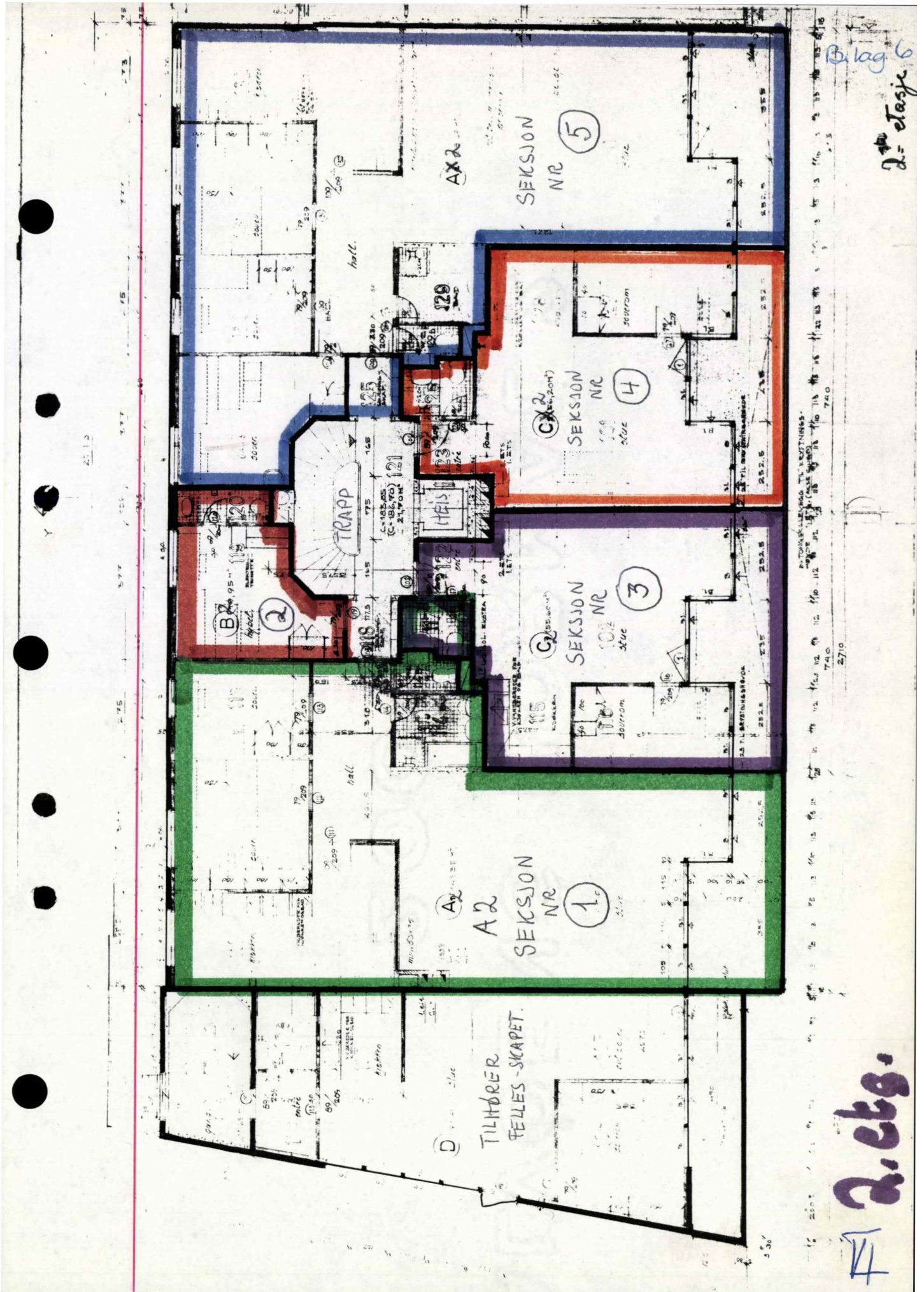
I

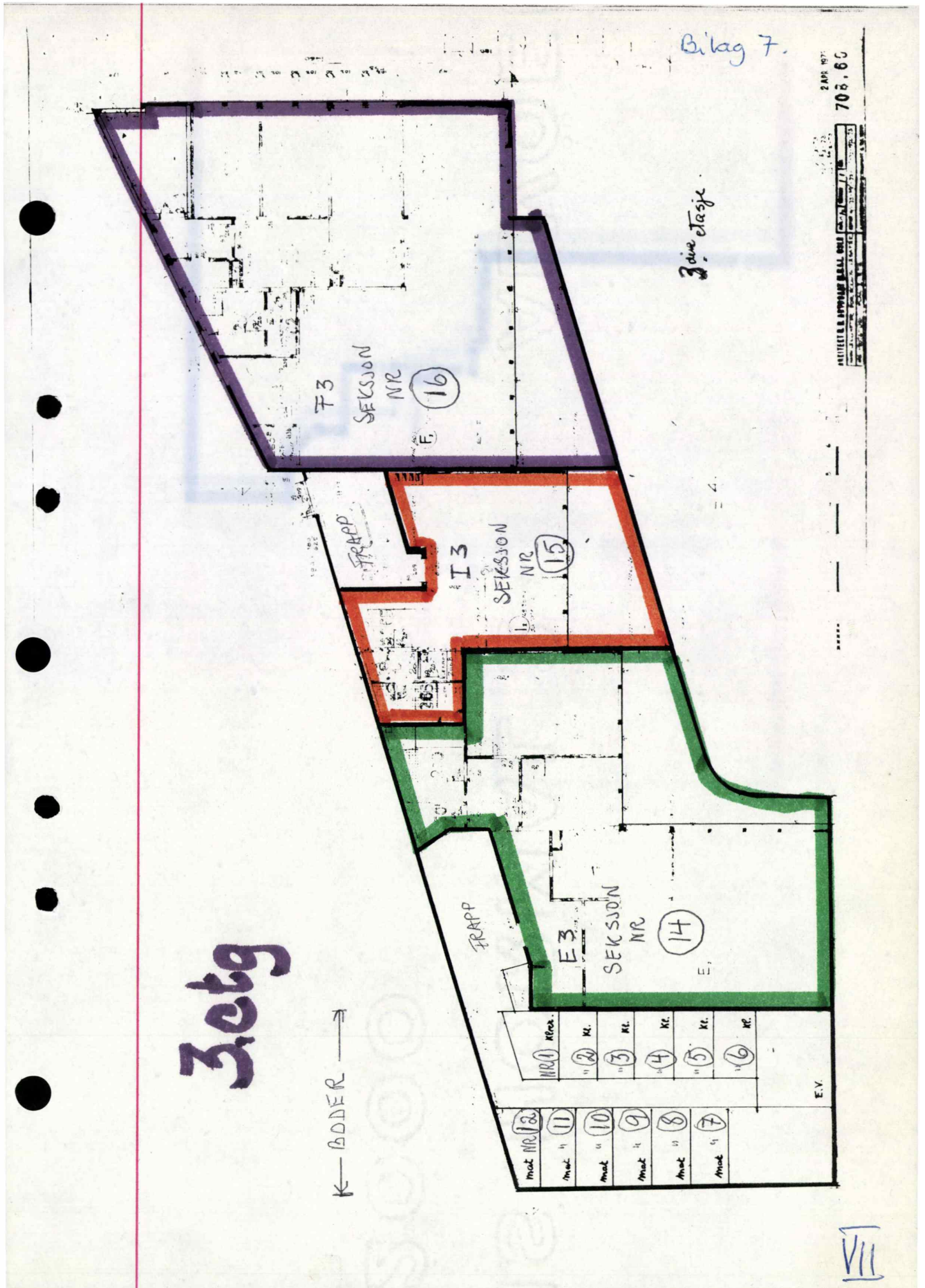


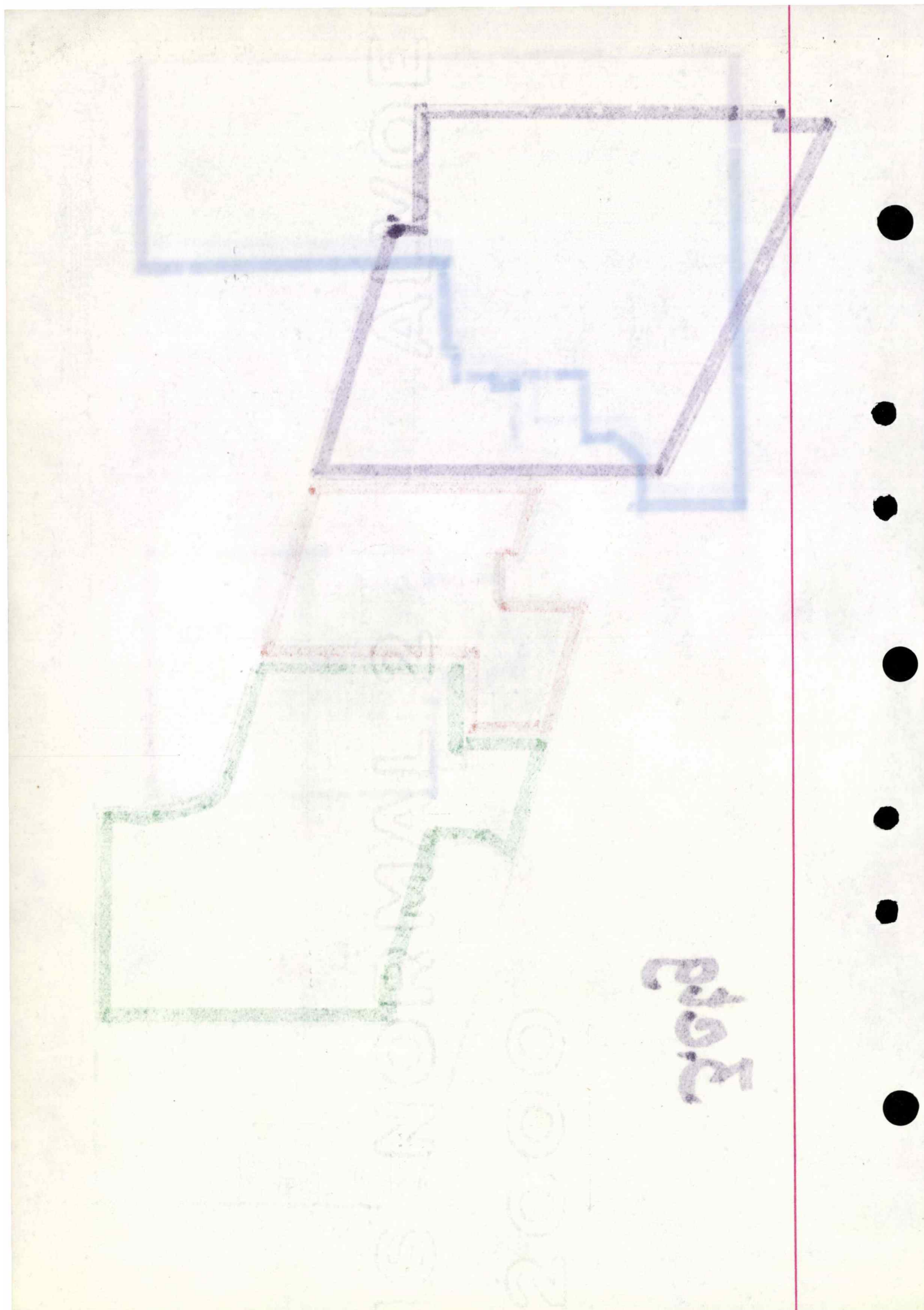


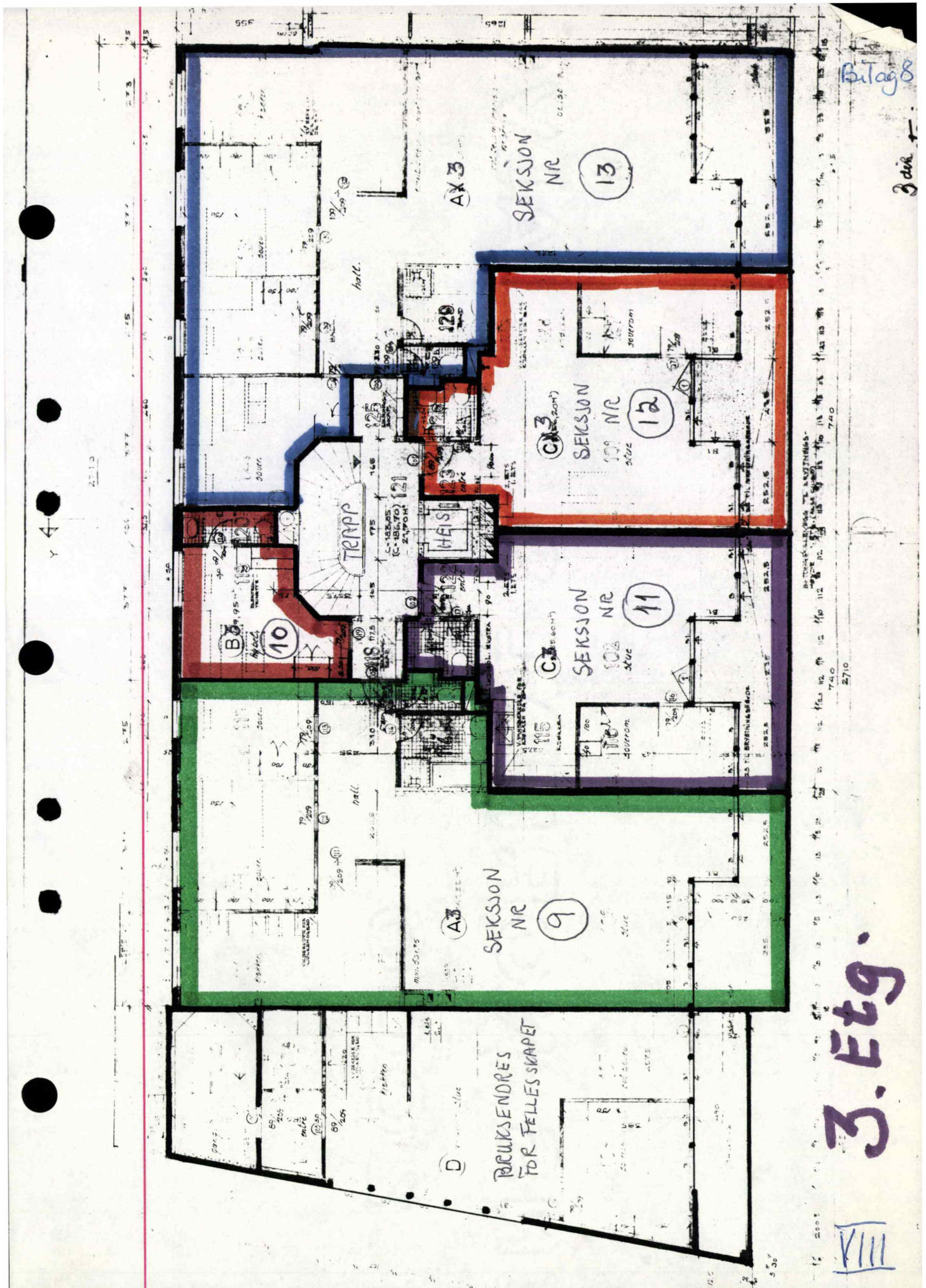


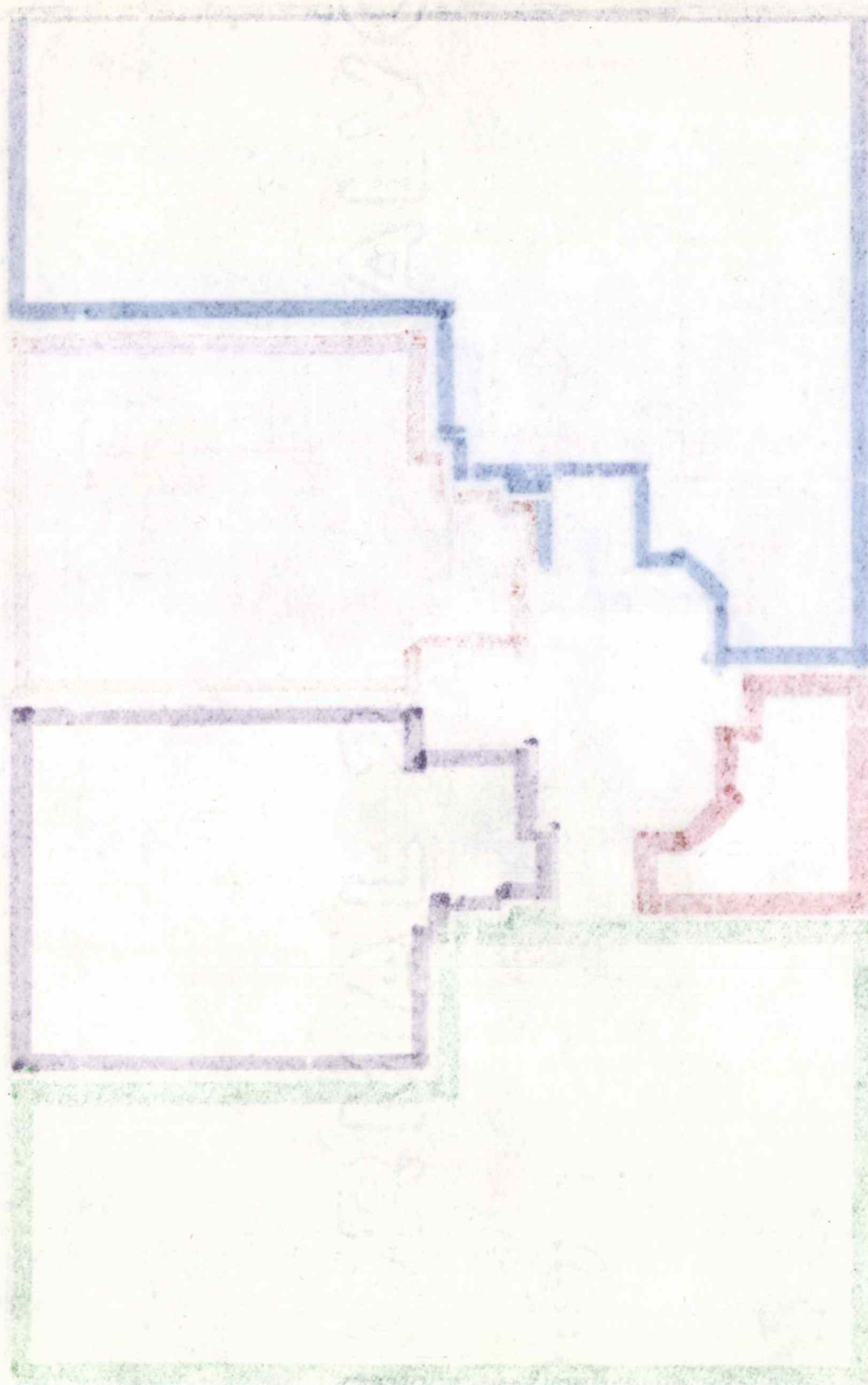






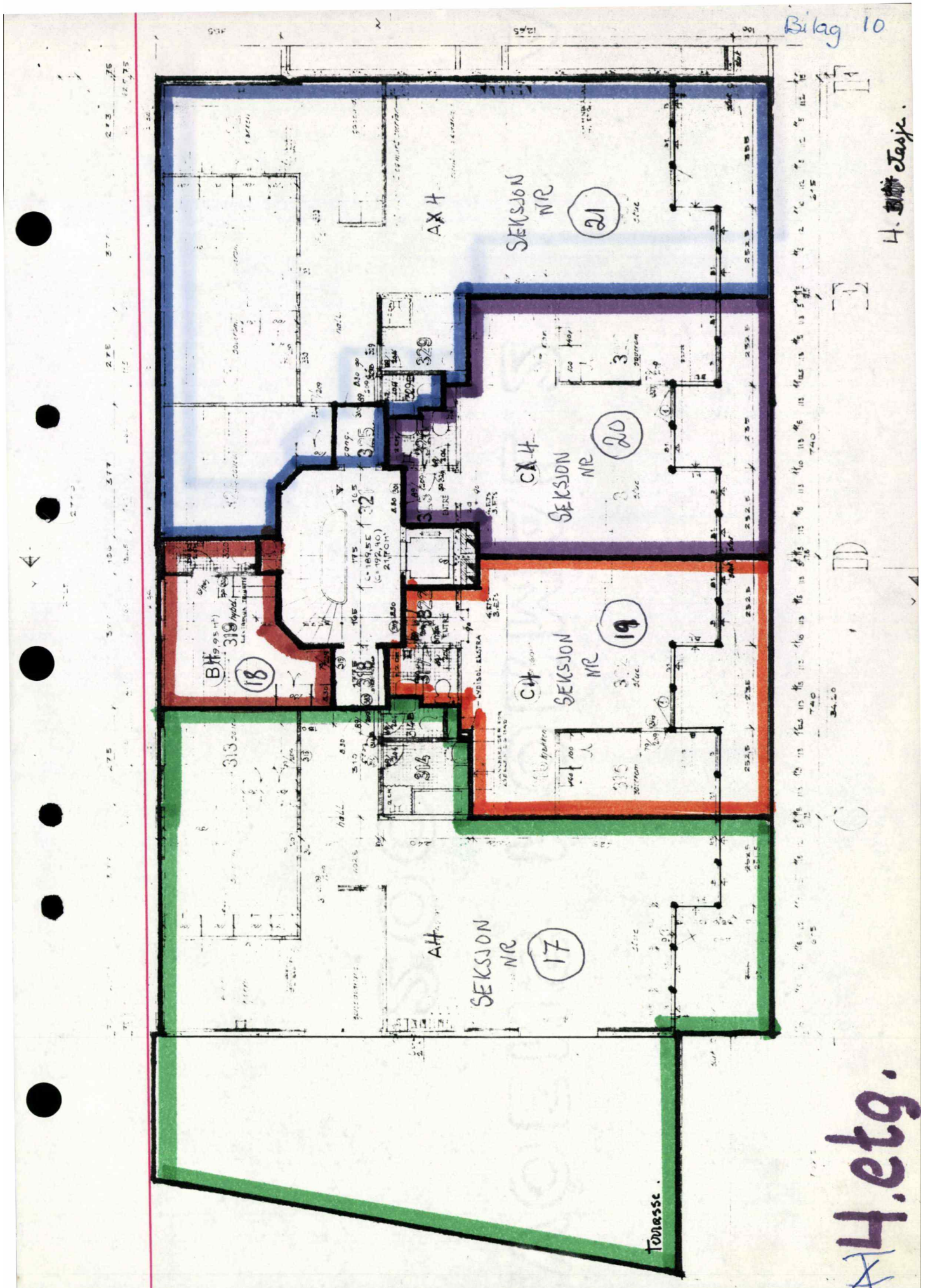


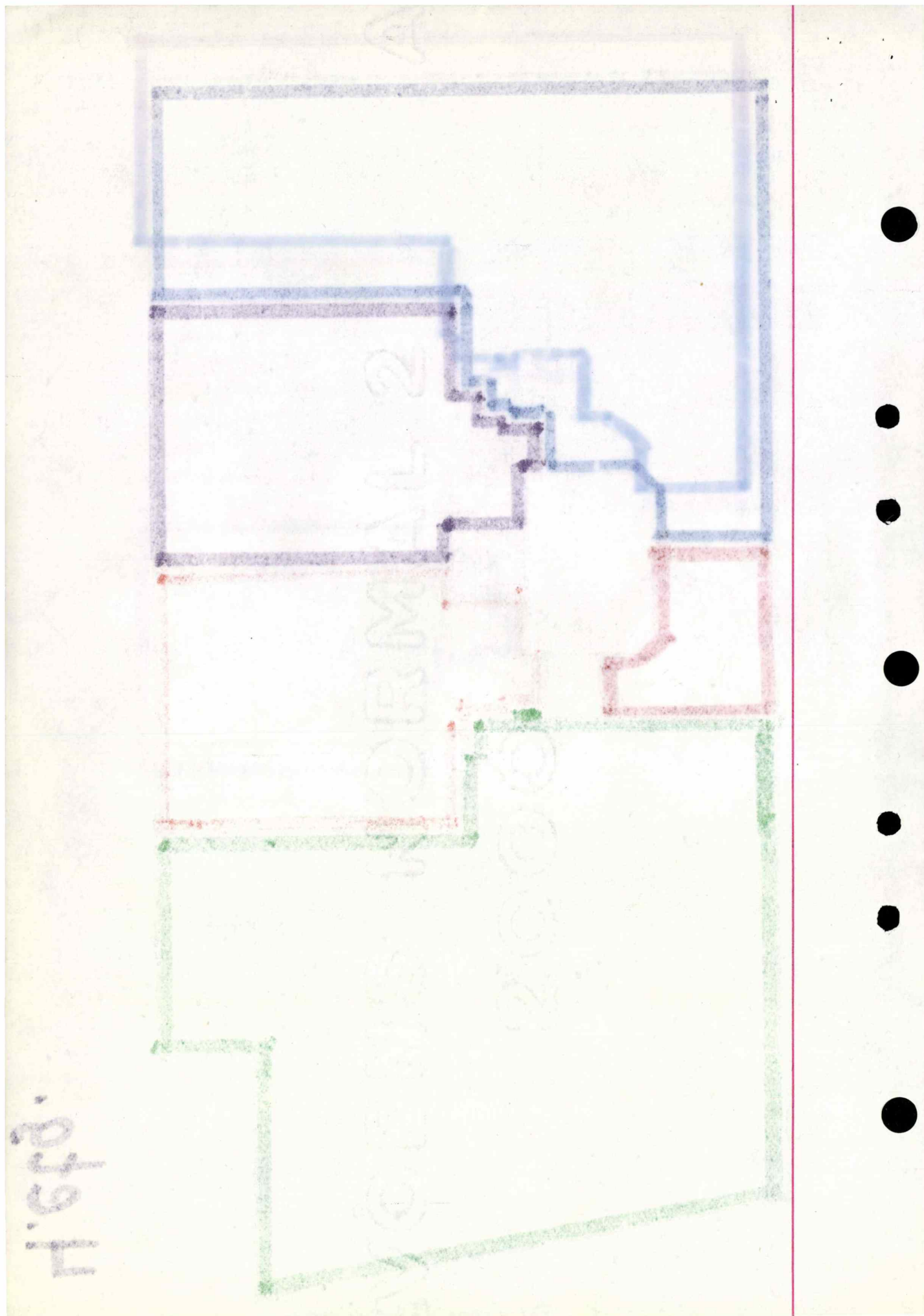


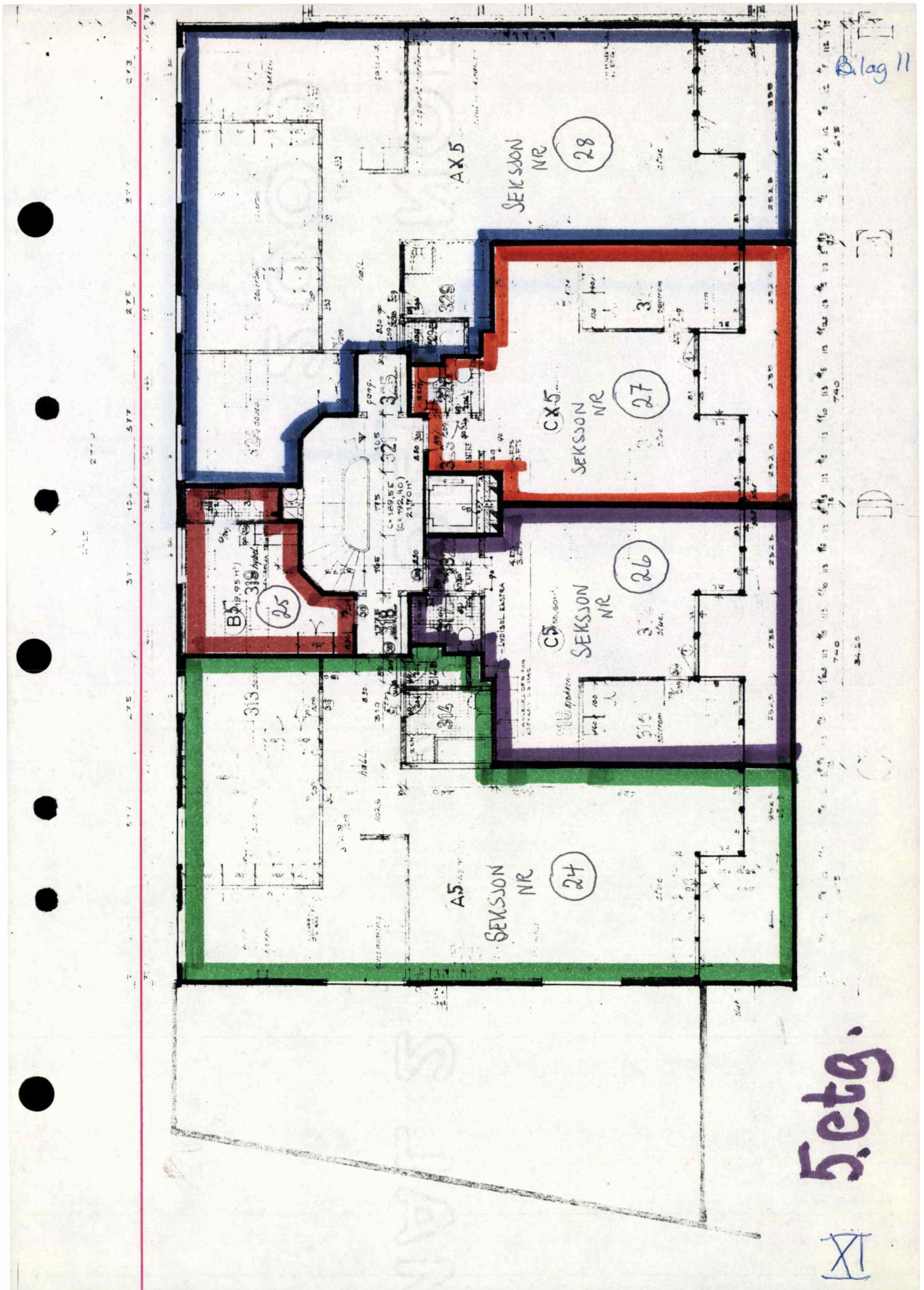


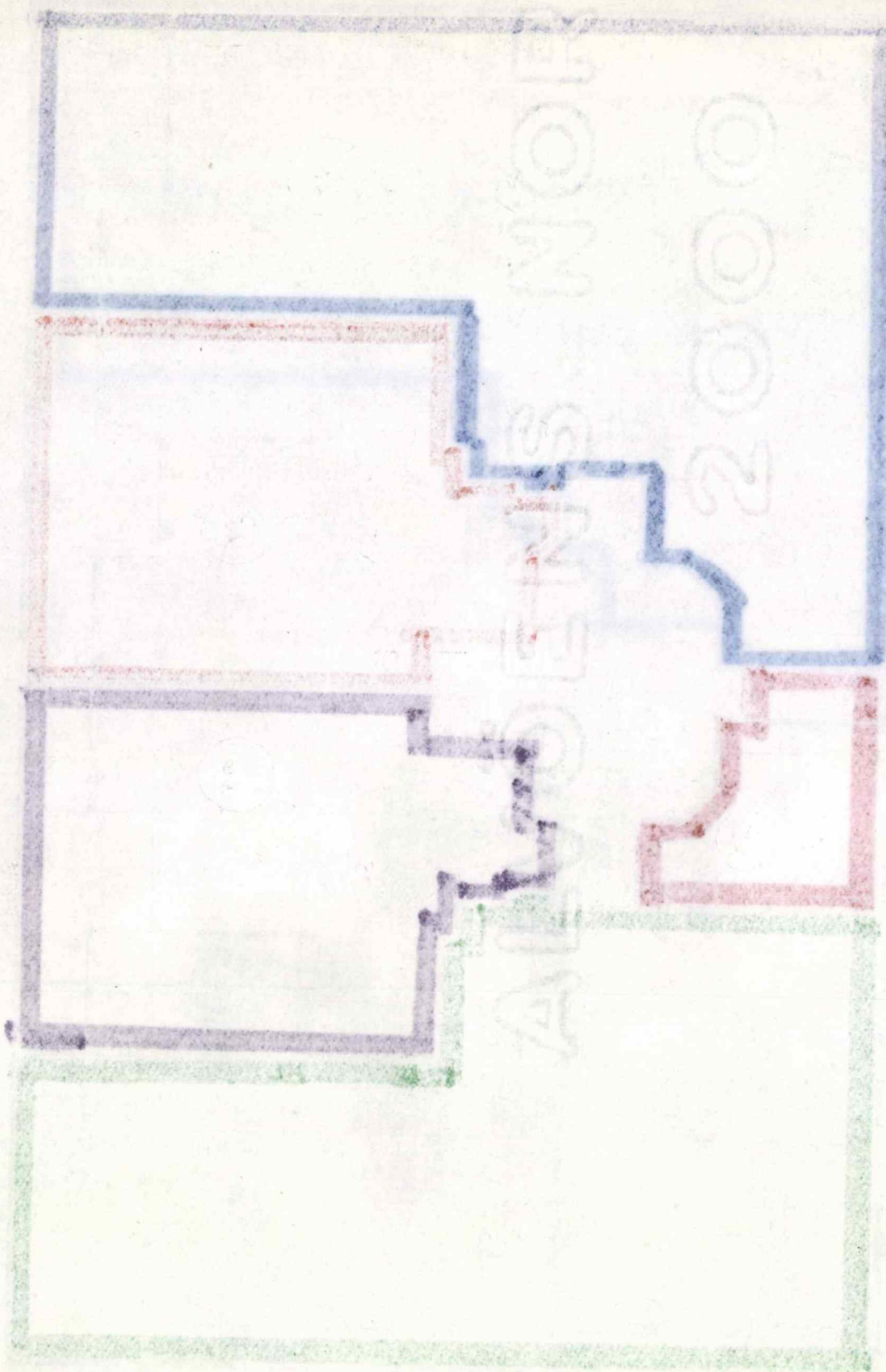
2. etg.











2640.

