

Dagaliveien 31F



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 100 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

17/19 kvm

ENERGIKLASSE

E

OMKOSTNING KJØPER

92 840,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

5410 m<sup>2</sup> (festet)

TOTALPRIS

3 223 610,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

1 280,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

0

FELLESGJELD

Kr 30 770,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

4 858,-

BYGGEÅR

1975

# Din megler



**Håkon Hovland**

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

[hakon.hovland@emera.no](mailto:hakon.hovland@emera.no)

+47 473 51 337



# Arealeffektiv og sjarmerende 1-roms | Svømmebasseng, badstue, gym og takterrasse | Nytt bad 2025 | Lave felleskostnader

Velkommen til Dagaliveien 31F! En arealeffektiv selveierleilighet på Slemdal med tilgang til sjeldne fellesfasiliteter som svømmebasseng, badstue og treningsrom.

Her bor du i rolige og grønne omgivelser med Nordmarka som nærmeste nabo. Felles takterrasse byr på en fantastisk utsikt over Oslo by og fjorden, mens lyden av fossen utenfor gir en rolig og behagelig atmosfære. Kun 9 minutters gange til Midtstuen T-banestasjon med rask forbindelse til sentrum.

Høydepunkter:

Parkering foran bygget og i bakgård, garasje med venteliste

Nymalte overflater (2026) og nytt parkettgulv (2023)

Velholdt kjøkken med integrerte hvitevarer

Svært lave felleskostnader

4. etasje med heisadkomst

Attraktiv beliggenhet

Moderne bad (2025)

Felles vaskerom

Bod på 2 m<sup>2</sup>































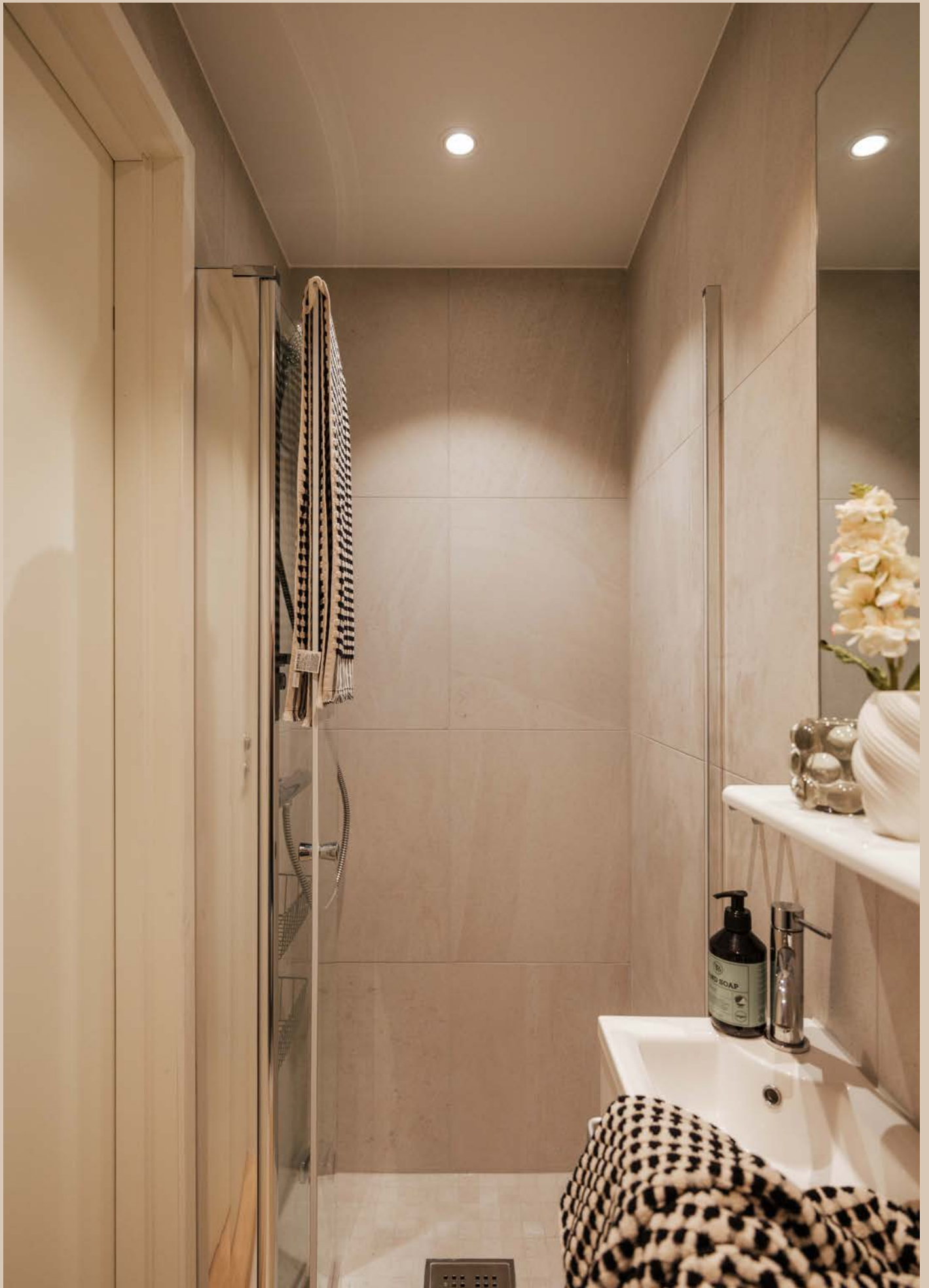


























Venligst hold orden!

FRANCO  
SPORTS  
EQUIPMENT

































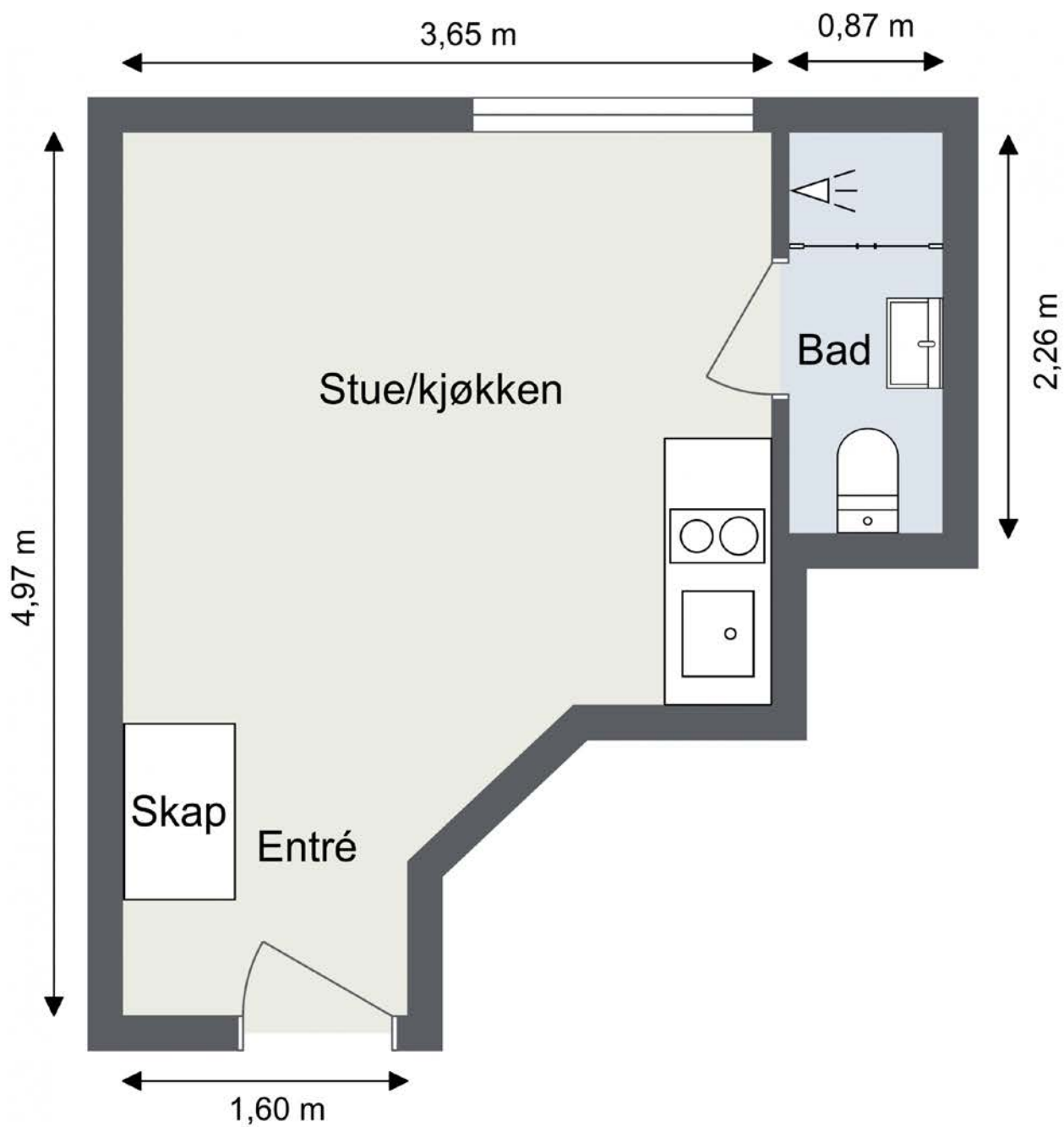




# Plantegning



# Tyder



DAGALIVEIEN 31F

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 100 000

## Omkostning kjøper

3 100 000,00 (Prisantydning)

30 770 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 130 770 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

78 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
79 340 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

92 840 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
3 210 110 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 223 610 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 223 610

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 1 280,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 1 280,- per måned.

Kommunale avgifter, div. honorarer, drift og vedlikehold, forsikringer, festeavgift, energi/fyring og Tv-anlegg/internett er inkludert i fellesutgiftene.

Merk at flytende rente på sameiets lån kan endres og påvirke månedlige kostnader. Styret i sameiet bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres. Felleskostnadene kan bli besluttet endret etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

For å gjennomføre nødvendig vedlikehold vil det i 2026 bli foretatt en ekstra kapitalinnkreving på totalt 1,5 millioner kroner for hele sameiet. Betalingen fordeles over tre rater, hvorav de gjenstående ratene forfaller i april og oktober 2026. Ifølge selger var beløpet de betalte for februar kr. 5 432,48,-.

## Eiendomsskatt

Boligen har ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

## Fellesgjeld

Kr 30 770 pr. 01.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har følgende lån og vilkår:

Bank: DNB

Lånummer: 1516.13.58808

Type: Annuitet, 12 terminer pr år

Restsaldo pr. 01.03.2026: kr 4 248 073,-

Andel av saldo: kr 30 770,-

Innfrielsesår: 2045

Type Rente: Flytende rente

Rente: 6,50 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

## Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning. 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 besluttet gjennomført.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra GlobalConnect er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 4 858 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 350 527 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 9 402 107 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdi enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Dagaliveien 31F er en attraktiv eiendom med flott beliggenhet i grønne og fredelige omgivelser på Slemdal. Boligen ligger høyt og fritt til i et veletablert og ettertraktet boligområde i Nedre Holmenkollen, skjermet fra byens støv, men samtidig med nærhet til det meste.

Her bor du med marka som nærmeste nabo og direkte tilgang til Nordmarkas unike turmuligheter året rundt. Om vinteren byr området på preparerte skiløyper, mens sommerhalvåret inviterer til turer til fots og på sykkel i naturskjønne omgivelser. I tillegg ligger både Holmenkollanlegget, Tryvann skisenter og klatrepark kun en kort kjøretur unna. For den aktive finnes også gode tilbud i nærområdet, som tennisbaner ved Holmenkollen Tennisklubb, idrettsanleggene til Heming og Ready, samt Gressbanens som er et populært samlingspunkt med fotballbaner om sommeren og skøytebane vinterstid. Oslo Golfklubb på Bogstad, en av landets mest anerkjente baner, ligger også i kort avstand.

Området er svært familievennlig med kort vei til skoler, barnehager og trygge leke- og oppholdsarealer. Dagaliveien er en rolig gate med begrenset gjennomgangstrafikk, noe som gir et trygt og hyggelig bomiljø. Veien slynger seg gjennom et sjarmerende villastrøk med en fin kombinasjon av klassisk og nyere bebyggelse.

Dagligvarehandelen er enkel med flere butikker i nærheten, som Coop Prix Besserud, Kiwi Slemdal og Coop Extra på Slemdal, i tillegg til Meny ved Readybanen, Rema 1000 og Joker i Holmenkollveien. For et bredere servicetilbud ligger både Slemdal, Vinderen og Røa i kort avstand, med et godt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester.

Kollektivtilbudet er meget godt. Midtstuen T-banestasjon ligger kun ca. 9 minutters gange unna og gir rask og effektiv forbindelse til Oslo sentrum. I tillegg er det kort vei til både bussholdeplass på Svenstuen og Slemdal T-banestasjon.

Dette er et område som kombinerer det beste fra to verdener; nærhet til natur og friluftsliv, samtidig som du har enkel tilgang til byens fasiliteter.

## Parkering

Boligsameiet Dagaliveien 31 eier til sammen 8 dobbeltgarasjer og 6 enkeltgarasjer, til sammen 12 plasser for utleie. Ifølge styret er alle per i dag utleid, og det står to personer på venteliste.

Dobbeltgarasje kreves inn med kr 1600 per måned og enkeltgarasje kreves inn med kr 900. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved disponering av garasjeplass etter gjeldende priser.

Det er styret som administrerer og tildeler garasjeplasser til sameierne. Sameiere som ønsker å leie garasje må sende søknad til styret. Tildeling skjer etter venteliste, som er tilgjengelig på sameiets nettsider, og prioriteres ut fra størrelsen på eierbrøken. Større eierbrøk prioriteres foran mindre. Ved søknad fra bevegelsehemmede (basert på kommunal definisjon), vil disse bli gitt høyeste prioritet ved tildeling av ledig garasjeplass. For øvrige regler vises det til vedlagte husordensregler.

Parkering er ellers fri, på P-plass foran bygget, i bakgård

eller på taket av garasjebygget. Gjelder både beboere og gjester.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Festet

Tomtestørrelse: 5410 m<sup>2</sup>

Eiendommen ligger på en stor og pent opparbeidet tomt med grønne fellesarealer som gir et luftig og hyggelig bomiljø. Tomten er delvis skjermet av vegetasjon og omkringliggende bebyggelse. Her er det gode solforhold og naturlige uteområder. Det er også tilrettelagt med praktiske parkeringsløsninger i tilknytning til bebyggelsen.

Tomten festes av Major/advokat Eivind Eckbos Legater. Festetiden er 99 år regnet fra 01.01.1975. Årlig festeavgift utgjør kr 215 000,- i følge sameiets regnskapstall. Avtalt regulering av festeavgiften hvert femte år, neste regulering vil skje 2030. Justering av festeavgiften følger eventuell stigning i konsumprisindeksen. Festeavtalen datert Oslo 30.09.1974 ligger vedlagt.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 11.11.1975. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet, beskrivelse:

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 11.11.1975.

## Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom: Stue/kjøkken og bad.

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 2 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 17 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 19 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Ekstern bod

4. etasje

BRA-i: 17 m<sup>2</sup> Bad og stue/kjøkken

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til

### bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Standard

Dette er en lys og arealeffektiv 1-roms leilighet i bygningens 4. etasje, med heisadkomst. Boligen er pusset opp i perioden 2023–2026, og fremstår som klar for ny eier.

**Oppholdsrom:**

Leiligheten har en smart og arealeffektiv planløsning med god takhøyde på 2,63 meter, som gir en luftig og åpen romfølelse. Oppholdsrommet er praktisk utformet med en naturlig avskjermet entrésone med plassbygd garderobe, før rommet åpner seg og samler stue, kjøkken og soveplass på en funksjonell måte. Et stort vindu slipper inn rikelig med dagslys og gir et vakkert utsyn mot grønne omgivelser og fossen utenfor. Når vinduet åpnes, kan du nyte den beroligende lyden av rennende vann, som skaper en helt spesiell og rolig atmosfære i rommet. Gulvet er oppgradert med ny trestavs parkett fra 2023. Alle overflater herav vegger, tak og lister, ble malt i 2026 i lyse og varme fargetoner som skaper en lun atmosfære.

Kjøkkenet er sømløst integrert i rommet og har et klassisk uttrykk med profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser over benken gir en praktisk og lettstelt arbeidsflate, og kullfilterventilator er montert over kokesonen.

**Bad:**

Badet ble i følge tidligere eier oppgradert i 2025 med elegante fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med en moderne baderomsinnredning med benkeskap, servant, dusj på gulv og et vegghengt toalett med innebygget sisterner. Gulvet har varmekabler. Det er installert rør-i-rør-system med fordelerskap på badet.

**Fellesfasiliteter:**

Sameiet gir tilgang til et felles svømmehall med treningsanlegg, badstue og dusjer i underetasjen. I tillegg finnes en felles takterrasse og et fellesvaskeri for beboerne.

**Overflater:**

Gulvoverflater: Trestavs parkett, lagt i 2023. Fliser på bad.

Vegger: Sparklede og malte overflater, malt i 2026. Fliser på bad.

Himling: Pusset og malte overflater, malt i 2026.

Sparklede og malte plater på bad.

**Lagring:**

Leiligheten disponerer en ekstern bod på ca. 2 m<sup>2</sup> i 1. etasje i en nabobygning (Dagaliveien 31D). Det er garderobeskap i leiligheten.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Bad: Alt fastmontert samt søppelkasse og dobørsteholder om det er ønsket
- Kjøkken/oppholdsrom: Alt fastmontert samt et lite kjøleskap og søppelkasse under vasken. Veggovn, bredbåndboks, brannslukningsapparat og taklampe
- Bod: Hylleoppsett, ekstra gulvplater, ekstra fliser til bad og lås med nøkkel.

I tillegg medfølger postkasse og to par med nøkler til boligen og felles-fasiliteter. Ny navnelapp til postkassen må skaffes gjennom sameiet.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Bad: Pyntegjenstander, gulvteppe og andre tekstiler.
- Kjøkken/oppholdsrom: Tepper, pyntegjenstander, bilder på vegg, bord, stoler, planter, sofa, puter og tekstiler.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Magnus Rokke

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det fremgår av selger tilstandsrapport at samsvarserklæringen kun gjelder følgende arbeider: Byttet innelt en polet bryter med ny og demontere og montere opp kundens lampe etter ønske.

Det mangler samsvarserklæringer for installasjon av anlegget, og for oppgraderinger i forbindelse med oppussing av bad.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

-Ja. Under forrige eiers eietid. I salgsoppgaven under "Standard" fra da vi kjøpte boligen i 2025 stod det: "Iht. selger: Det har vært kondens på bad som forårsaket soppskader. Iht. selger er dette nå utbedret". Det har ikke vært feil tilknyttet våtrommet/badet under vår eietid.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

- Beskrivelse: Under forrige eiers eietid. I følge salgsrapporten under "Modernisering og påkostninger" fra da vi kjøpte leiligheten i 2025 stod det at badet ble pusset opp i 2025 av forrige eier. Det medfulgte ikke dokumentasjon på dette. Det har ikke vært utført arbeid under vår eietid.

- Arbeid utført av: Usikker

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

- Ja. I følge sameiets årsrapport fra 2025 står det under "Styrets arbeid 2024" at kloakken har tidvis "slått" tilbake til hovedbygget, og at det ble regelmessig gjennomført tømminger for å hindre dette. Kloakk- og avløpsledningen ble skiftet i desember 2024. Det har ikke vært noe problemer med dette under vår eietid, og forrige eier har heller ikke opplyst noe om dette i salgsoppgaven fra da vi overtok i 2025.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

- Beskrivelse: I følge salgsrapporten fra da vi kjøpte leiligheten i 2025 ble det utført arbeid av faglært under forrige eiers eietid, men det står "husker ikke" i beskrivelsen. Vi har ikke fått dokumentasjon på dette. Vi undersøker med forrige eier om de har dokumentasjonen og om vi kan få en kopi. I tillegg stod det at det hadde vært "lekkasje på gamle rør i kjøkkenbenk". Under vår eietid har vi ikke hatt noe problemer med lekkasje eller generelt vann/avløp, og det har ikke vært arbeid utført i vår eietid.

- Arbeid utført av: Usikker

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

-Ja. I følge en mail fra sameiet har det vært vannlekkasje i et av nedløpsrørene fra taket og ned i bodområdet ved inngangen til vaskerommet. Rørlegger har befaret skadene og startet utskifting av nedløpsrørene

10.03.2026. Dette gjaldt leilighetene i oppgangen ved siden av, og vår leilighet og oppgang har ikke vært utsatt for dette.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Ja. Under forrige eiers eietid. Fra salgsoppgaven til da vi kjøpte leiligheten i 2025 stod det i egenerklæringskjemaet: "Det har vært kondens som har forårsaket sopp-skader. Dette blir nå utbedret." Dette gjaldt bad/våtrom. Det har ikke vært noen slike problemer under vår eietid.

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

- Ja, kun av faglært  
- Beskrivelse: Installert ny taklampe og ny lysbryter ved inngangsdøren av faglært den 09.02.2026.  
- Arbeid utført av: Bolig Elektrikeren

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

- Ja. Utført kontroll på det elektriske anlegget av Elvia den 13.02.2026.

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

- Ja. I følge salgsrapporten fra da vi kjøpte boligen i 2025 stod det under "Om sameiet" at styret hadde fremmet et forslag til årsmøtet 2025 om at felles takterassen skulle utvikles og selges for utbygging til leilighet. Årsmøtet 2025 vedtok å gi styret fullmakt til å sette i gang en prosess ved å engasjere arkitekt for å søke om rammetillatelse. Usikker pr. d.d. på hva status er her.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

- Ja. Under forrige eiers eietid. I følge salgsoppgaven fra da vi kjøpte leiligheten i 2025 skal det være en befæringsrapport fra If Skadeforsikring den 27.02.2025. Vi har ikke denne rapporten, men vi undersøker om forrige eier har denne og om vi kan få en kopi.

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

- Ja. Ikke økt felleskostnader, men en ekstra kapitalinnhenting i 2026. Dette fikk vi fra sameiet den 18.01.2026: "7. Kapitalinnhenting Det er tidligere varslet om at det vil bli foretatt en ny kapitalinnhenting i sameiet. Dette for å holde trykket oppe på gjennomføring av nødvendige vedlikeholdsprosjekter. I 2026 har vi budsjettet med en ekstra kapitalinnkreving på totalt 1,5 millioner. Disse skal betales over tre rater (februar, april og oktober). Halvparten av beløpes tas i februar og resten fordeles på to rater." Beløpet i februar som vi har betalt var på 5 432,48kr.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra

tilstandsrapporten:

**Bygning:**

Eierseksjon i boligblokk oppført i 1975. Leiligheten ligger i 4. etasje. Bygningen har betongkonstruksjon med grunnmur i betong. Yttervegger er i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater. Innvendige vegger har sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Etasjeskiller er i betong.

**Tak:**

Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

**Vinduer:**

Vinduer med tolags isolerglass, uten synlig datomerking.

**Dører:**

Entrédør av eldre dato uten brannklassifisering. Glatt innvendig dør til bad.

**Trapper/adkomst:**

Felles trapper i betong. Bygningen har personheis.

**Balkong/terrasse:**

Bygningen har felles takterrasse.

**VVS-installasjoner:**

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.

**Ventilasjon:**

Mekanisk avtrekk i bad og kjøkken. Kullfilterventilator i kjøkken. Luftespalte under dør til kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vinduer.

**Tekniske detaljer:**

Boligen har elektrisk oppvarming, inkludert varmekabler i bad. Bygningen har dørcalling.

**Ekstern bod:**

Leiligheten har en ekstern bod i 1. etasje.

**Elektrisk anlegg:** 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 bytte av enpolet bryter og montering av lampe. Varmekabler i bad. Boligen har elektrisk oppvarming. 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.

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

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner, Bad | 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.

- Ytterdører | Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal

bruksslitasje.

- Kjøkkeninnredning | 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.

Bygningsdeler vurdert med TG3 og TGIU (ikke undersøkt):

-Det er ikke avdekket forhold som er vurdert til TG3 og TGIU.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Dagaliveien 31F, 0783 OSLO

Gnr. 33, bnr. 1766, snr. 25, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune.

### Selger

Noemy Amanda Sanchez Laache og Kent Robin Jansson

### Sameie

Boligsameiet Dagaliveien 31

Organisasjonsnummer: 977326680

Boligsameiet Dagaliveien 31 (org.nr. 977326680) er et eierseksjonssameie som består av 32 seksjoner og en enhet for utleie. Sameiet ligger i Oslo kommune. Forretningsfører er Solibo AS. Sameiets hjemmeside er [home.solibo.no/hp/dagaliveien31](http://home.solibo.no/hp/dagaliveien31).

Fra protokoll for årsmøte avholdt 5. mars 2025 ble følgende vedtatt:

- Styret fikk fullmakt til å engasjere arkitekt for å søke om rammetillatelse for utvikling og salg av felles takterrasse. Saken skal presenteres på et nytt årsmøte når utredningen er klar.

Kjekt å vite:

- Sameiet har flere fellesfasiliteter, inkludert svømmehall med treningsanlegg, badstue og dusjer samt felles vaskeri, boder og takterrasse.  
- Bygningsmessige arbeider som utskifting av vinduer/ytterdører, oppsetting av markiser og fasadeendringer krever styrets godkjenning og skal følge en samlet plan.  
- Det er forbudt å sette opp plakater, oppslag eller antenner uten styrets samtykke.

Svar fra styre 24.03.2026:

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i sameiet i nær fremtid?

-I årsregnskapet for 2022 ble det på årsmøtet i 2023 vedtatt prosjekter for til sammen 11,9 mill. Det har inntil mars 2026 blitt innkall ca. 40 % for å gjennomføre dette. Neste prosjekter er å male fasadene, rense og fornye ventilasjonsanlegget, rep av 3 terrassegulv, ny inngangsdør i oppgang F, deretter fornye alle ytterdører og få nytt porttelefonanlegg, blant annet.

Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i sameiet som vi kan få tilsendt?

- De største prosjektene som er gjennomført er at det er lagt ny kloakkledning fra bygget til veien og kummer, asfaltering av gårdsplassen, fornyet trimrommet, installert bergvarme i bassengområdet, byttet dårlige vinduer mot bakgården, satt opp nye balkongrekkverk. Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Vi har valgt å ha ekstra kapitalinnkallinger i stedet for å justere månedlige fellesutgifter. Det er ikke planer å forandre felles gjeld.

Dersom sameie har felles grunnpakke for tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?

- Vi har felles internet Globalconnect

Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?

Det er innlevert til Bygg og Plankontoret prosjekt for å selge felles takterrasse. Dette vil bli tatt opp på ekstraordinært sameiemøte om vi vil selge og nedbetale gjeld eller bruke salgssummen til vedlikeholds prosjektene.

Ser forresten at man kan leie p-plass. Hva er kapasiteten her p.t. og pris for leie?

- Det er felles gårdsplass for biloppstillingsplasser, ingen leie. Det finnes 12 garasjer, som alle er leiet ut og 2 står på venteliste.

Forretningsfører: Solibo AS

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP565850

Husdyr: 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.

Forkjøpsrett: Det gjelder ingen forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det er ikke krav til godkjennelse. Salg skal meddeles styret for registrering før overdragelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2024 viste et årsresultat på kr -1 218 271. For 2025 er det budsjettet med et resultat på kr -201 500. Sameiets disponible midler var per 31.12.2024 på kr 339 517. Egenkapitalen var negativ, noe som forklares med at påkostninger kostnadsføres løpende mens finansiering skjer via lån som føres i balansen.

## Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt

salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameieren har ansvar for at verandaer og terrasser ryddes for snø og is om vinteren, og at sluk renses for løv slik at vann kan renne fritt. Den enkelte sameier har plikt til å vedlikeholde sin bruksenhet, inkludert ytre vinduskarmer, terrassedører, og overflater på veranda/terrasse. Dugnader må påregnes.

## Energiklasse

E

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Varmekabler på bad

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det i salgsoppgaven de kjøpte på (2025) ble oppgitt et årlig strømforbruk på ca. 8 400 kWh. Det foreligger ikke et representativt estimat for de siste månedene grunnet pågående oppussing. Registrert forbruk for februar 2026 var 299,6 kWh, hvilket antas å

være lavere enn normal bruk.

Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

## Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.

Bebyggelse og anlegg (nåværende): Området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende arbeid, jf. S-1825. Tomten er også regulert av S-1826, flate: Skulder/bankett og offentlig kjørebane/veigrunn.

Eiendommen slår ut på Gul liste med 2 treff vedr. lokalitet og 2 treff vedr. enkeltminne. Byantikvarens «gule liste» er en oversikt over kulturminner i Oslo som Byantikvaren anser som verneverdige, enten ved formell fredning, regulering til bevaring, eller ved kommunalt listeføring. En lokalitet er et område med kulturminner, mens et enkeltminne er selve kulturminnet, som en bygning eller en gravhaug. Det betyr at et enkeltminne kan være et hus som er listeført, og det befinner seg innenfor en lokalitet som er et avgrenset område, for eksempel en gate eller et nabolag. Oppføringen omfatter Kristianiasvingen 1 og 55, samt Dagaliveien 27 c/d. Den karakteristiske teglsteinsvillaen ble tegnet av Arnstein Arneberg i 1909 og ligger som en oppsiktsvekkende markør i Kristianiasvingen. Sammen utviklet Eckbo og Arneberg

eiendommen med stall, stabbur, rideanlegg, tennisbane, portnerbolig, garasje, flere uthus og tilbygg over to tiår.

Pågående plansak på eiendommen:

- Saksnummer 202463184: Kristianiasvingen 55 (Villa Eckbo) - Detaljregulering. Status: Under behandling. Eckbos Legat har engasjert KIMA arkitektur til å utrede og lede restaureringsarbeidet.

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 202217195: Ankerveien 6 og Kristianiasvingen 1 - Bolig. Prosjektet gjelder omregulering av det gamle Hotell Norge tomten på 17000m2 fra hotell og boligblokk til rent boligformål med 10 nye boligblokker med varierende høyde fra 5 til 6 etasjer med 200 boenheter. Areal: 17000m2 BTA. Saken ifm. utarbeidelse av planforslaget er avsluttet.  
- Saksnummer 202105941: Einar Skjæraasens vei 21 - Utvidelse av Midtstuen skole. Status: Under behandling.

Pågående byggesaker på eiendommen:

- Saksnummer 202523512: Dagaliveien 31 F - påbygg. Gjelder del av 5 etasje Dagaliveien 31 G. Etasjen har allerede et påbygg med en leilighet i østre del, og denne søknaden handler om tilsvarende påbygg som eksisterende leilighet, samme plan. Status: Under behandling.

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202508229: Dagaliveien 32 - oppføring av enebolig. Status: Under behandling.  
- Saksnummer 202508081: Ankerveien 12 - oppføring av eneboliger - Hus 4-6. Status: Under behandling.  
- Saksnummer 202508080: Ankerveien 12 - oppføring av eneboliger - Hus 7-9. Status: Under behandling.  
- Saksnummer 202516995: Dagaliveien 26 A - oppføring av enebolig - Riving av eksisterende enebolig. Status: Under behandling.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## Tinglyste heftelser

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

301/33/1766/25:

28.10.1974 - Dokumentnr: 21005 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 30,000

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR

NÆRINGSVIRKSOMHET

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

23.03.2026 - Dokumentnr: 324589 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Emera Nol AS

Org.nr: 934 963 385

Elektronisk innsendt

17.01.1974 - Dokumentnr: 1211 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver: OSLO LYSVEKER

Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1766

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1974 - Dokumentnr: 21005 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 30,000

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR

NÆRINGSVIRKSOMHET

## BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

29.01.1975 - Dokumentnr: 1762 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 25

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 0/1

08.07.1981 - Dokumentnr: 17510 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 30

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 120/10000

Snr: 31

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 120/10000

Snr: 32

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 120/10000

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 25

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 120/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 32 SEKSJONER

08.07.1981 - Dokumentnr: 17510 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 25

Formål: Uoppgitt

Sameiebrøk: 75/10000

10.02.1997 - Dokumentnr: 8616 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 25

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 200/27537

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Utleie skal meddeles styret for registrering før innflytting. 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.

Det følger av husordensreglene at "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."

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Henrik Fjørtoft Sporsheim.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende

bud kommer fra en ikke-forbruker.

**Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:**

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

**Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:**

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmeidler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmeidler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må meidler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til meidler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må meidler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmeidler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal meidleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmeidler § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for

kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglere vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00

Grunnpakke bolig info\*\* kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 570,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 82 520,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Håkon Hovland

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no

Tlf: 473 51 337

Didrik Tollefsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

didrik.tollefsen@emera.no

Tlf: 469 28 782

## Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

## Meglerforetaket

Emera Nol AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

16.04.2026

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

DAGALIVEIEN 31F

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260066	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kent Robin Jansson	Noemy Amanda Sanchez Laache
Gateadresse	
Dagaliveien 31F	
Poststed	Postnr
OSLO	0783
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 01260066

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: KRJ, NASL

1

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

Beskrivelse

Under forrige eiers eietid. I salgsoppgaven under "Standard" fra da vi kjøpte boligen i 2025 stod det: "Iht. selger: Det har vært kondens på bad som forårsaket soppskader. Iht. selger er dette nå utbedret". Det har ikke vært feil tilknyttet våtrommet/badet under vår eietid.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Under forrige eiers eietid. I følge salgsrapporten under "Modernisering og påkostninger" fra da vi kjøpte leiligheten i 2025 stod det at badet ble pusset opp i 2025 av forrige eier. Det medfulgte ikke dokumentasjon på dette. Det har ikke vært utført arbeid under vår eietid.

Arbeid utført av

Usikker

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

I følge sameiets årsrapport fra 2025 står det under "Styrets arbeid 2024" at kloakken har tidvis "slått" tilbake til hovedbygget, og at det ble regelmessig gjennomført tømninger for å hindre dette. Kloakk- og avløpsledningen ble skiftet i desember 2024. Det har ikke vært noe problemer med dette under vår eietid, og forrige eier har heller ikke opplyst noe om dette i salgsoppgaven fra da vi overtok i 2025.

- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I følge salgsrapporten fra da vi kjøpte leiligheten i 2025 ble det utført arbeid av faglært under forrige eiers eietid, men det står "husker ikke" i beskrivelsen. Vi har ikke fått dokumentasjon på dette. Vi undersøker med forrige eier om de har dokumentasjonen og om vi kan få en kopi. I tillegg stod det at det hadde vært "lekkasje på gamle rør i kjøkkenbenk". Under vår eietid har vi ikke hatt noe problemer med lekkasje eller generelt vann/avløp, og det har ikke vært arbeid utført i vår eietid.

Arbeid utført av

Usikker

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

Nei  Ja

- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Beskrivelse

I følge en mail fra sameiet har det vært vannlekkasje i et av nedløpsrørene fra taket og ned i bodområdet ved inngangen til vaskerommet. Rørlegger har befart skadene og startet utskifting av nedløpsrørene 10.03.2026. Dette gjaldt leilighetene i oppgangen ved siden av, og vår leilighet og oppgang har ikke vært utsatt for dette.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Under forrige eiers eietid. Fra salgsoppgaven til da vi kjøpte leiligheten i 2025 stod det i egenerklæringsskjemaet: "Det har vært kondens som har forårsaket soppskader. Dette blir nå utbedret." Dette gjaldt bad/våtrom. Det har ikke vært noen slike problemer under vår eietid.

- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert ny taklampe og ny lysbryter ved inngangsdøren av faglært den 09.02.2026.
Arbeid utført av	Bolig Elektrikeren

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Utført kontroll på det elektriske anlegget av Elvia den 13.02.2026.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	I følge salgsrapporten fra da vi kjøpte boligen i 2025 stod det under "Om sameiet" at styret hadde fremmet et forslag til årsmøtet 2025 om at felles takterassen skulle utvikles og selges for utbygging til leilighet. Årsmøtet 2025 vedtok å gi styret fullmakt til å sette i gang en prosess ved å engasjere arkitekt for å søke om rammetillatelse. Usikker pr. d.d. på hva status er her.
-------------	--

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse	Under forrige eiers eietid. I følge salgsoppgaven fra da vi kjøpte leiligheten i 2025 skal det være en befæringsrapport fra If Skadeforsikring den 27.02.2025. Vi har ikke denne rapporten, men vi undersøker om forrige eier har denne og om vi kan få en kopi.
-------------	--

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

Nei  Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ikke økt felleskostnader, men en ekstra kapitalinnhenting i 2026. Dette fikk vi fra sameiet den 18.01.2026: "7. Kapitalinnhenting Det er tidligere varslet om at det vil bli foretatt en ny kapitalinnhenting i sameiet. Dette for å holde trykket oppe på gjennomføring av nødvendige vedlikeholdsprosjekter. I 2026 har vi budsjettert med en ekstra kapitalinnkreving på totalt 1,5 millioner. Disse skal betales over tre rater (februar, april og oktober). Halvparten av beløpes tas i februar og resten fordeles på to rater." Beløpet i februar som vi har betalt var på 5 432,48kr.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kent Robin Jansson	4f2be82ea83d4053b5c7f d4ac2caa6478dae278d	23.03.2026 15:19:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Noemy Laache	1eaf674b1072c0696d5ba 34df68a1b912e8fd878	23.03.2026 15:18:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260066

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Dagaliveien 31F - Nabolaget Svendstuen/Slemdal vestre - vurdert av 81 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Midtstuen Linje 1N	6 min	0.4 km
Midtstuen Linje 1	9 min	0.6 km
Gaustad/Rikshospitalet T-bane, buss, trikk	5 min	2.5 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	6 min	2.8 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	8 min	4.1 km

## Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	7 min	0.5 km
Slemdal skole (1-7 kl.) 587 elever, 28 klasser	13 min	1.1 km
Norlights International School Oslo (1-10 ... 213 elever, 11 klasser	15 min	1.2 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	9 min	0.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	6 min	2.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min	3.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min	3.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

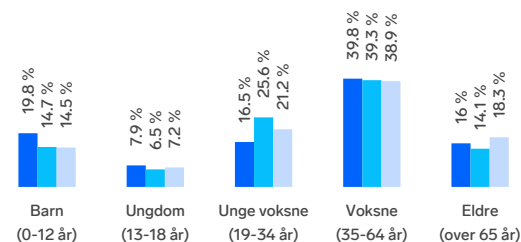
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svendstuen/Slemdal vestre	1 880	768
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Svendstuen Barnehave (2-5 år) 38 barn	4 min	0.3 km
Blåbærskogen barnehage (2-5 år) 23 barn	10 min	0.7 km
Davinas (1-5 år) 48 barn	11 min	1 km



## Dagligvare

Coop Prix Besserud Post i butikk, PostNord	10 min	0.7 km
Kiwi Slemdal	15 min	





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog/t-bane

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

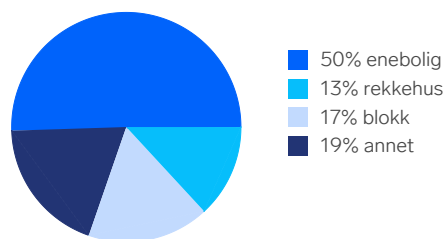
 **Støynivået**  
Lite støynivå 95/100

 **Gateparkering**  
Lett 89/100

## Sport

-  Midtstuen skole 10 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  Slemdal skole 14 min   
Aktivitetshall, ballspill 1.1 km
-  Heming Treningssenter 18 min 
-  Holmenkollen Park - Fitness og Spa 24 min 

## Boligmasse







«Nær marka og nær  
T-bane.Stille strøk»

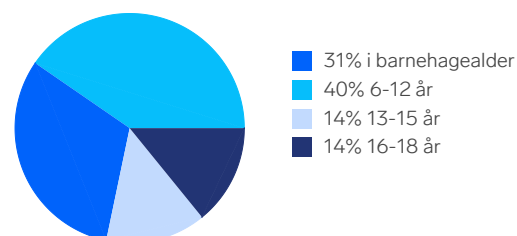
Sitat fra en lokalkjent



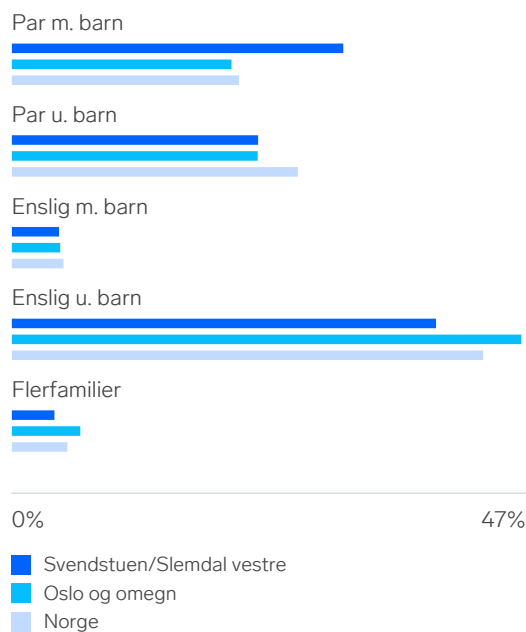
## Varer/Tjenester

-  Vinderen Sentrum 6 min 
-  Boots apotek Slemdal 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

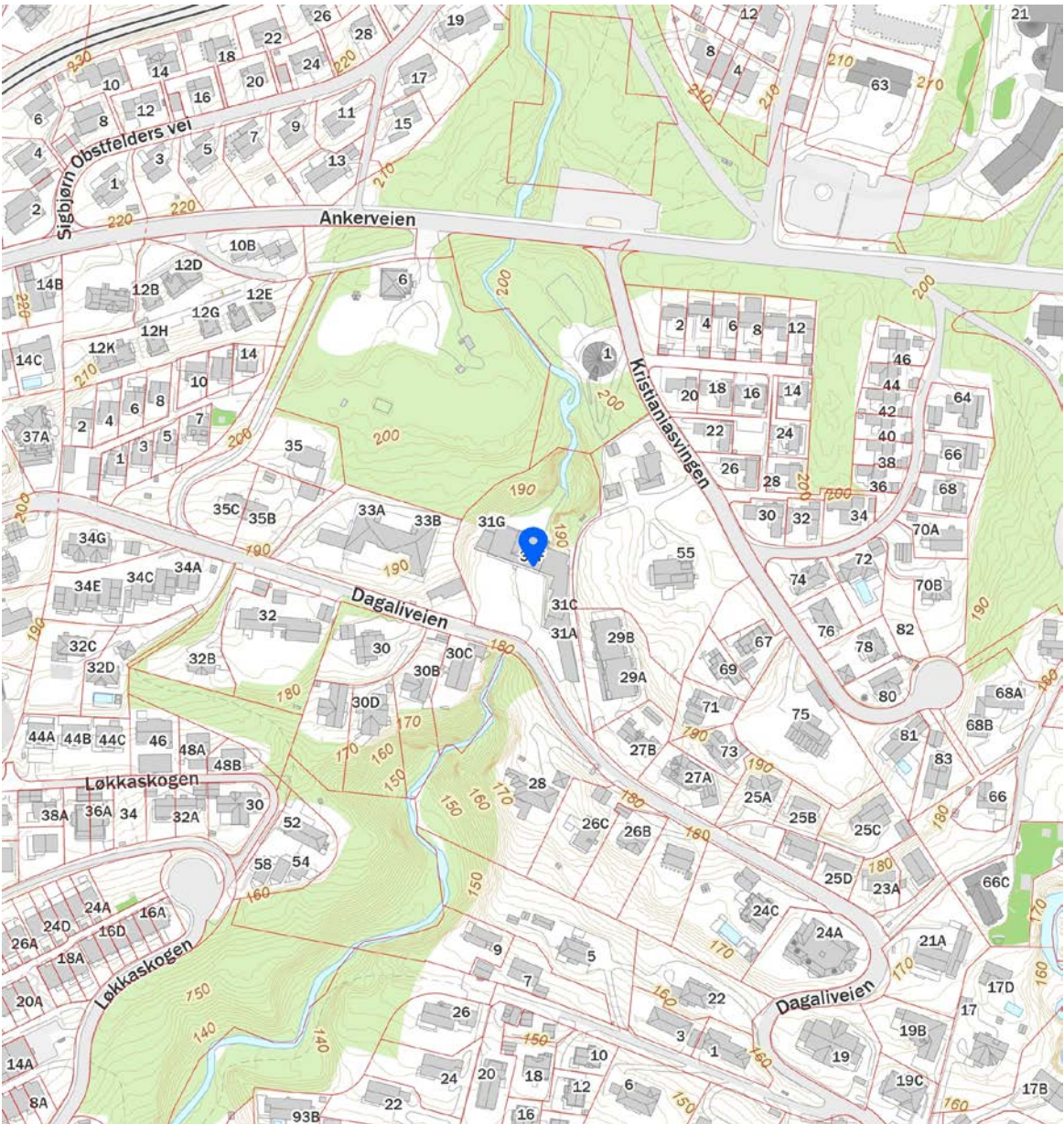
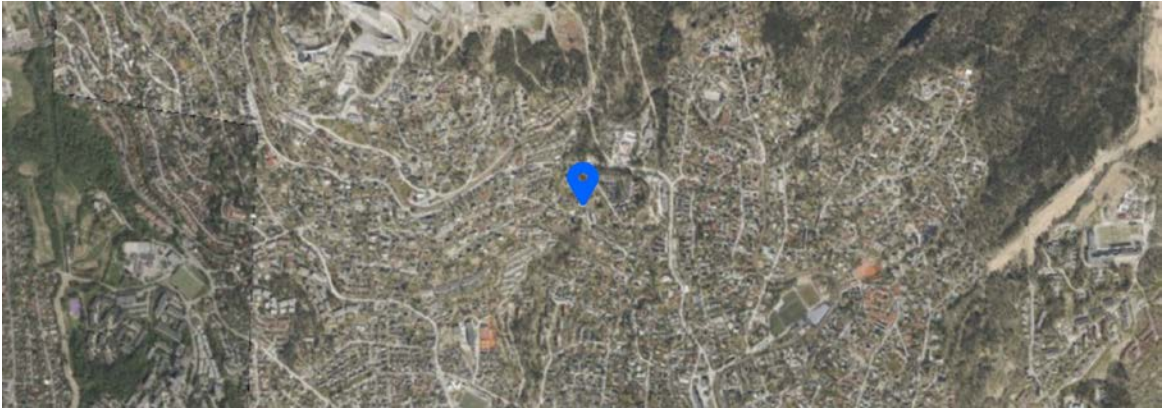


## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



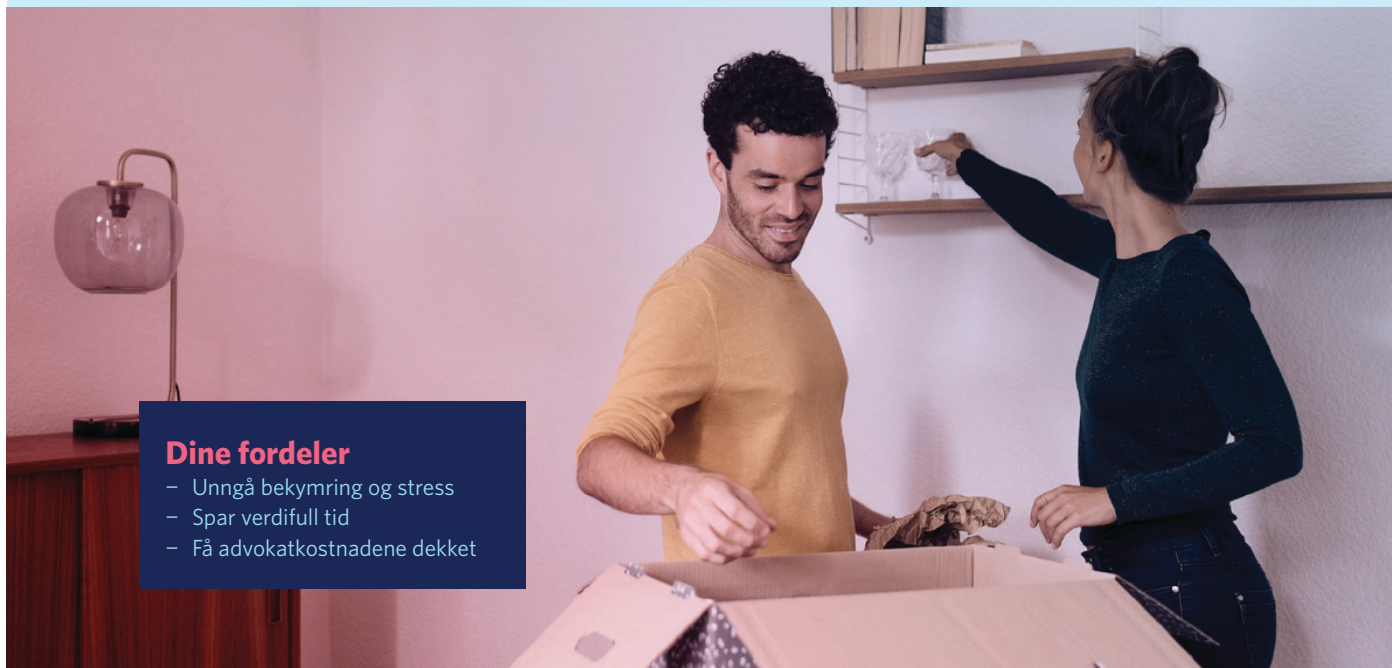
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## 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 gulvlist, datert 11.03.2026 og tilsendt fra bygg og snekker Buivydass.

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: Entrédør av eldre dato uten brannklassifisering.

Tilstandsvurdering: Entrédør 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:	<p>Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.</p> <p>Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.</p> <p>Sikringstavle med skrusikringer og en automatsikring, montert i felles gang.</p> <p>Samsvarserklæring signert og datert 09.02.2026 er fremvist for følgende arbeider:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Byttet innelt en polet bryter med ny og demontere og montere opp kundens lampe etter ønske.</li></ul> <p>Varmekabler i bad.</p> <p>Boligen har elektrisk oppvarming.</p> <p>Følgende spørsmål er stilt eier:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.</li><li>- Løses sikringene ofte ut? Nei.</li><li>- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget? Nei.</li><li>- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Kursfortegnelse finnes i skap.</li><li>- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 15.02.2026</li></ul>
Tilstandsvurdering:	<p>Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato.</p> <p>Det mangler samsvarserklæringer for installasjon av anlegget, og for oppgraderinger i forbindelse med oppussing av bad.</p> <p>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.</p>

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 susterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget susterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i susternekassen 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 klosett, 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 ivarettatt. 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. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater 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 (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset 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.

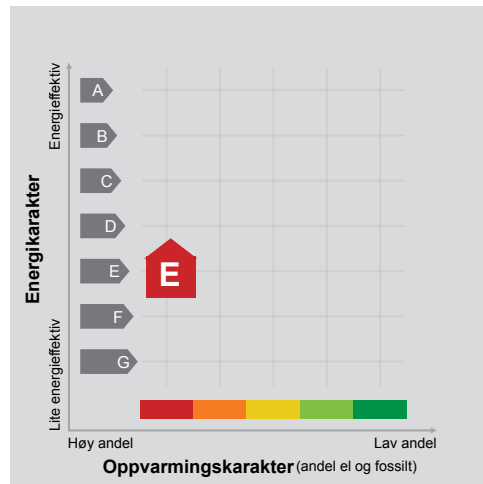
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

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	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	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.

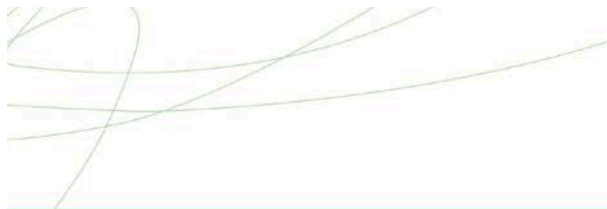
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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)

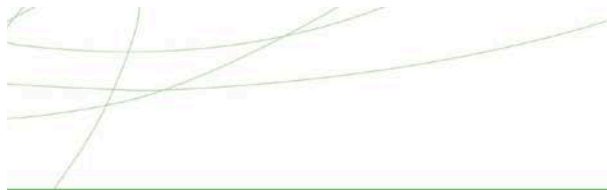
- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet

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 inn klima og forebygging av fukt skader og andre byggs kader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1975
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	20
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	5
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	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](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

### Om energimerkeordningen

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

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

Plakett for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### 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 varmelementer 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 strømförbruk. 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 innnetemperaturen

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

#### Tiltak 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. Filtere 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 ukedur 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. m<sup>2</sup>.

### **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 dørrblad 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.

**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](http://home.solibo.no/hp/dagaliveien31)  
**Kontaktskjema til styret:** [home.solibo.no/hp/dagaliveien31/contact](http://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.
- **Forsikringselskap:** 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
Låne nummer:	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 kapitalinnkrevning. Det er budsjettert med en ekstra kapitalinnkrevning 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
	<b>1000,0</b>

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 garasje plass, 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 vinduskarmer, terrassedører, veranda-gulv, -tak, -vegger og -kasser samt terrassesluk er sameierens eget ansvar.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, 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.

##### Fellesarealet

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 skjemma 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 garasje plassene, 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 avskiltede 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

---

Sak 7

## 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 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. Parelius 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 verddivurderinger 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,-/m<sup>2</sup>, 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.

---

Sak 8

## 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 uthevet 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](mailto: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:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• 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.</li></ul>

### 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)

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 311 348	3 306 521	2 329 000	3 778 000
Andre inntekter	3	675 328	792 039	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 986 676</b>	<b>4 098 560</b>	<b>2 329 000</b>	<b>3 778 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 886 488</b>	<b>-1 817 457</b>	<b>-1 902 564</b>	<b>-3 662 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-899 813</b>	<b>2 281 103</b>	<b>426 436</b>	<b>115 500</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	12 454	5 941	0	0
Finanskostnader	13	-330 912	-301 651	-353 000	-317 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-318 458</b>	<b>-295 710</b>	<b>-353 000</b>	<b>-317 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 218 271</b>	<b>1 985 393</b>	<b>73 436</b>	<b>-201 500</b>
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
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>474 788</b>	<b>1 863 780</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>474 790</b>	<b>1 863 781</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-4 011 895	-2 793 625
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 011 895</b>	<b>-2 793 625</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 351 414	4 445 501
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 351 414</b>	<b>4 445 501</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>135 271</b>	<b>211 905</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>474 790</b>	<b>1 863 781</b>
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.

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 120 580
Garasjeleie	152 124
Seksjonert lokale	23 644
Strøm motorvarmere	12 000
Brensel	3 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 311 348</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Annet	273
Garasjeleie	13 272
Opprydding kundereskontro	2
Kapitalinnkalling	633 333
Parkering	4 690
Skadeutlegg	23 758
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>675 328</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-80 400
Påløpte feriepenger	-9 648
Arbeidsgiveravgift	-50 062
Yrkesskadeforsikring	-1 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-141 360</b>

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

**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
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 007</b>

**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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 993 197</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-340 701
Feieavgift	-6 528
Renovasjonsavgift	-69 677
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-416 907</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-181 358
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-181 358</b>

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-193 159</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter bank	7 869
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 383
Andre renteinntekter	1 202
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>12 454</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

Garasjeleie for 2024 fakturert i 2025	13 272
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>13 272</b>

**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 GJELDSBREV LÅN**

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 GJELDSBREV LÅN****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 feriepenger

-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 gårdsplass.** 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 boligfelleskap 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 garasje plassene, 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 installerer 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

	<b>BRØK</b>
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
	<b>1000,0</b>

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.

Bruksenheter 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 garasje plass, 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 vinduskarmer, terrassedører, veranda-gulv, -tak, -vegger og -kasser samt terrassesluk er sameierens eget ansvar.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, 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.

##### Fellesarealet

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](mailto: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](mailto:arnt.ronning@outlook.com)

**C. Styremedlem som ikke er på valg:**

Navn: Karin Francke  
Adresse: Dagaliveien 31B, 0783 Oslo  
E-postadresse: [kfr2101@gmail.com](mailto:kfr2101@gmail.com)

**D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Åsa Emma Margareta Erlandsson  
Adresse: Dagaliveien 31C  
E-post: [asa@bit.no](mailto:asa@bit.no)

Iben Aurora Dreyer Lerbak  
Adresse: Dagaliveien 31F  
E-post: [ibenaurora@outlook.com](mailto:ibenaurora@outlook.com)

**D. Som valgkomité foreslås:**

Christina Møinichen  
Adresse: Dagaliveien 31E  
E-post: [cmoinichen@yahoo.no](mailto:cmoinichen@yahoo.no)

Erik Mølmen  
Adresse: Dagaliveien 31D  
E-post: [erikmolmen@hotmail.com](mailto: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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: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. Parelius 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 verddivurderinger 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,-/m<sup>2</sup>, 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

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

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Åse Emma Margareta Erlandsson

Iben Aurora Dreyer Lerbak

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

## FESTEKONTRAKT

21005

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 tilsvarer hva det for reguleringsperioden 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 panterrett 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

- 2 -

- 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. Bli 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 tomtens 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

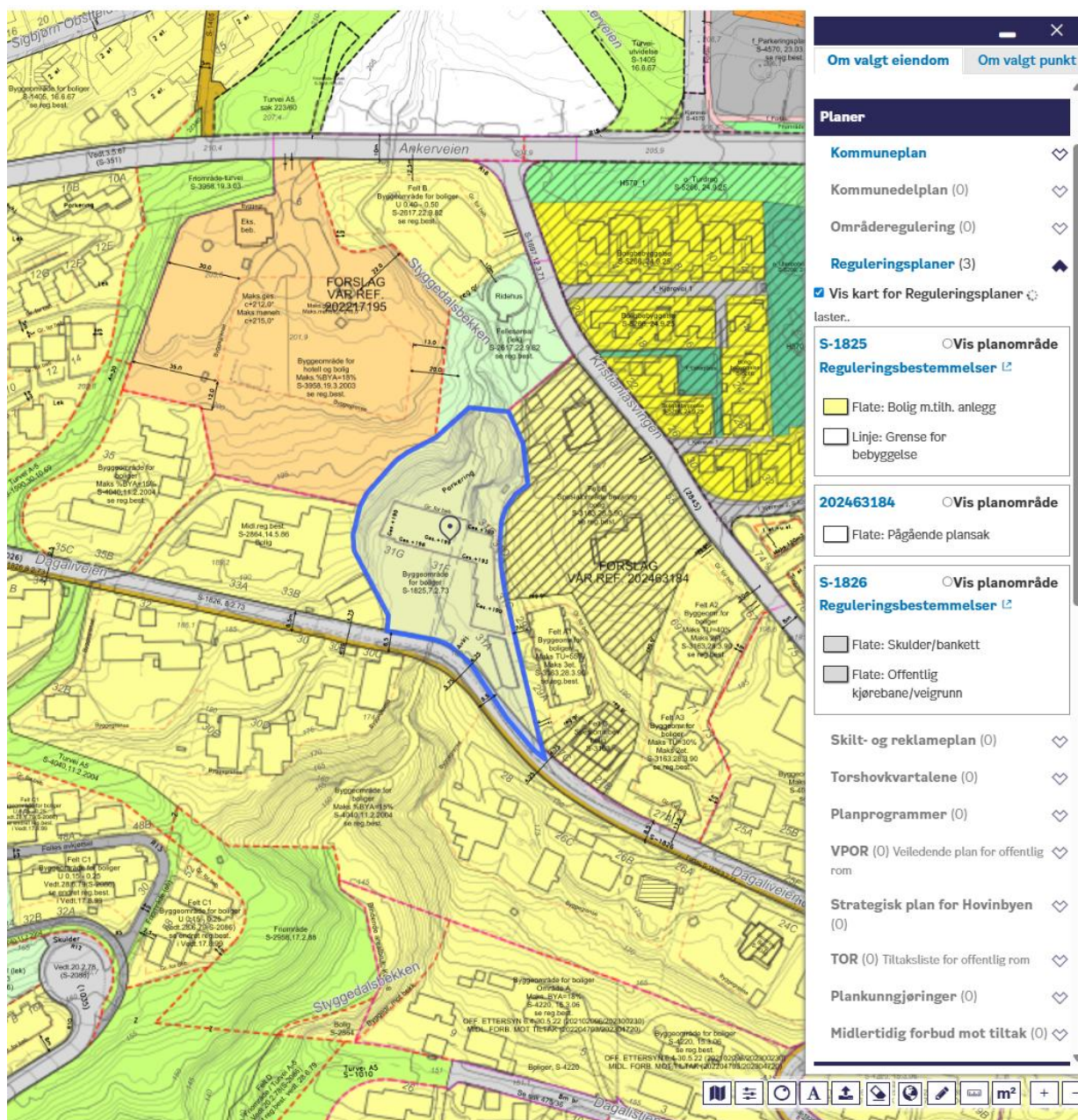
For Boligsameiet Dagaliveien 31 under  
For festeren: stiftelse

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

*Kari Rozega / Anne M. Ostley*

svskriftens 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.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

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

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

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



## S-1826

Reguleringsplan for Dagaliveien fra Krags 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.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

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

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

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



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLEBSGATE 19 XII \* 11 50 60

IS/JG

**KOPI**

Oslo, den 5.12.75.

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidsart **Gnr. 33, bnr. 1766, Dagaliveien 31.**

Nybygg.  
Bygningens art

Byggherre **Helligblokk m/garasje.**

Byggesjef **Advokat Eivind Eckbo, Kongensgt. 6, Oslo 1.**

Ansvarshavende **Arkitekt G.D. Advocaten, Kongensgt. 6, Oslo 1.**

**Overingeniør Hans Tørgersen, 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.

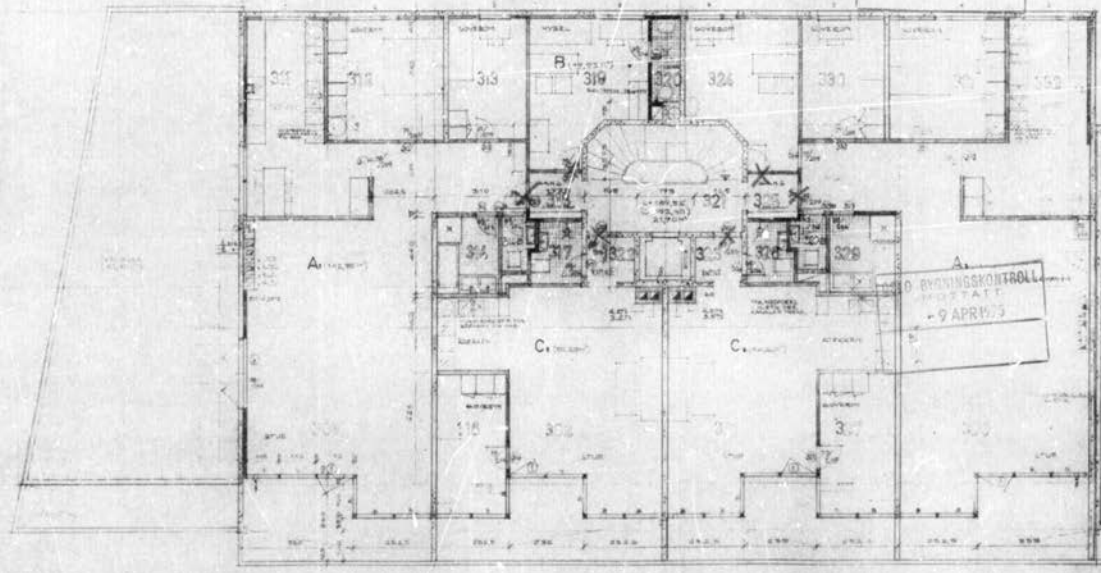
For bygningssjefen

Overlegen

**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 bygning 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

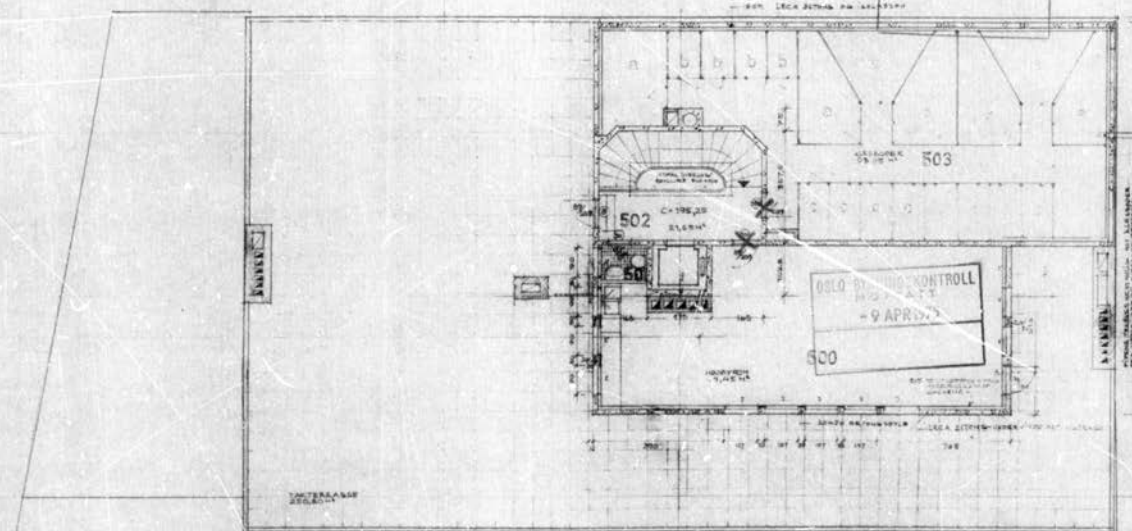
OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
28 JAN 1975

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
1 MAR 1973

20

NO	BETEGNELSE	STORLEK	STORLEK	STORLEK	STORLEK
1	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
18 MAR 1973



OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
9 APRIL 73

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
28 JAN 1975

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
1 MAR 1973

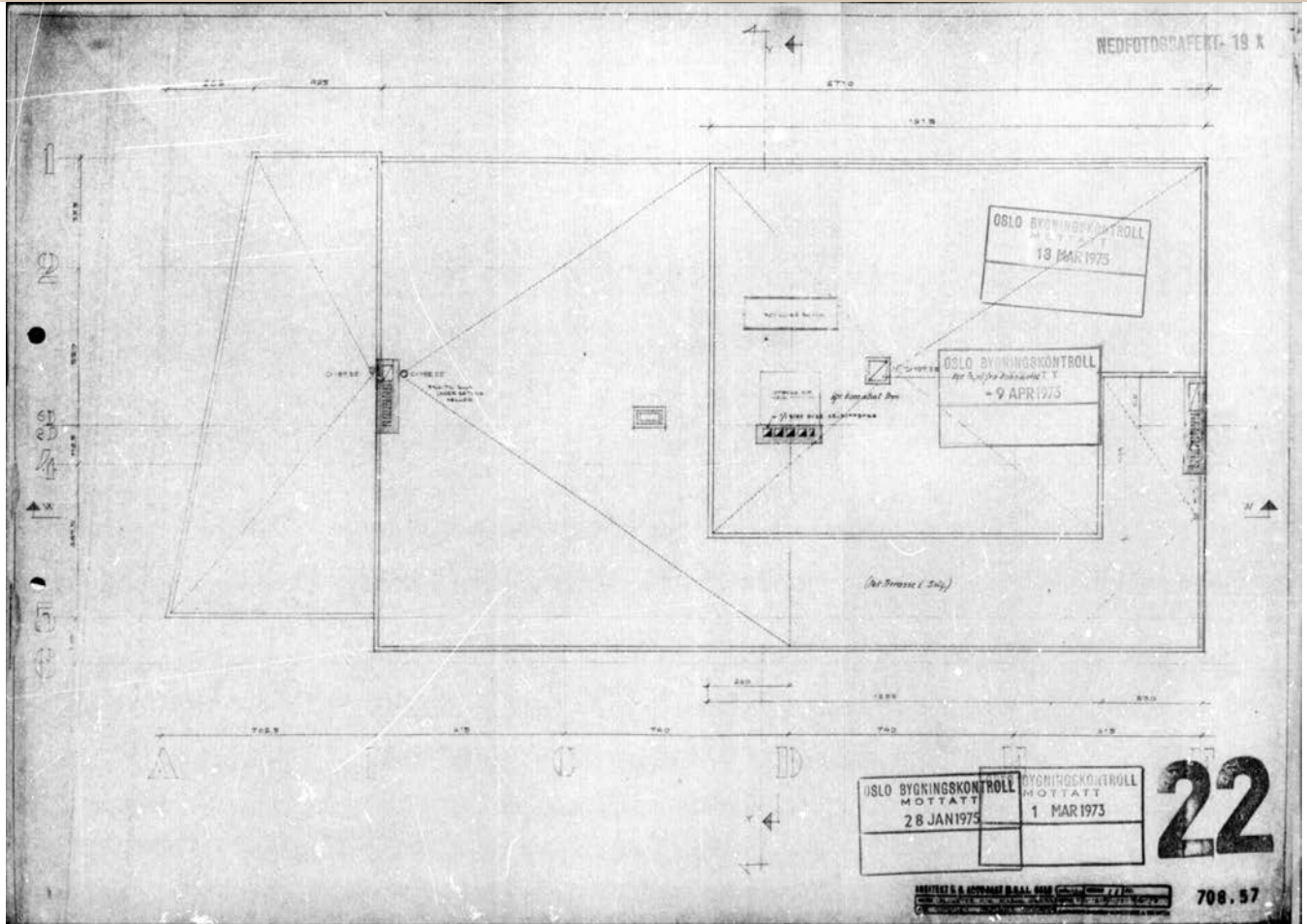
21

BYGNINGSKONTROLL  
BYGNINGSKONTROLL  
BYGNINGSKONTROLL  
BYGNINGSKONTROLL  
BYGNINGSKONTROLL  
BYGNINGSKONTROLL  
BYGNINGSKONTROLL  
BYGNINGSKONTROLL  
BYGNINGSKONTROLL  
BYGNINGSKONTROLL



ARKITEKT & BYGNINGSBYRÅD  
BYGNINGSKONTROLL  
BYGNINGSKONTROLL  
BYGNINGSKONTROLL

708.56



OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
28 JAN 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
1 MAR 1973

22

MATEK & JENSEN BALK, AS

708.57

Returneres til


**Begjæring<sup>1)</sup> om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner**

RESEKSJONERING

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

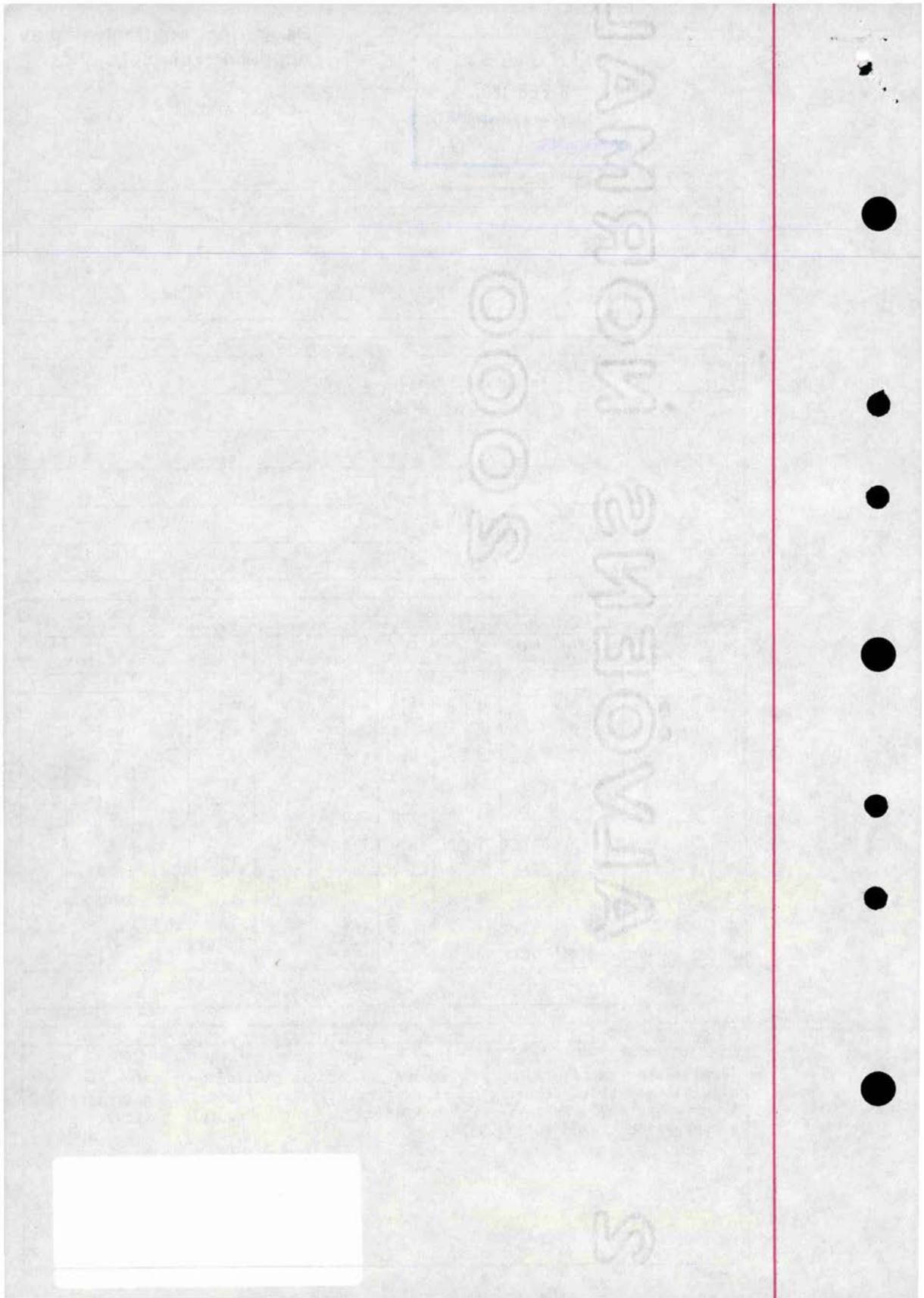
1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	33	1766	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Idell andel <sup>3)</sup>
	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 <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>
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 tekst <sup>6)</sup>
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. Egneklæring** 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.

Fyller bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)<sup>7)</sup>  kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke tatt vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 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)<sup>8)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)<sup>8)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)<sup>8)</sup>  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 bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

**7. Underskrifter**

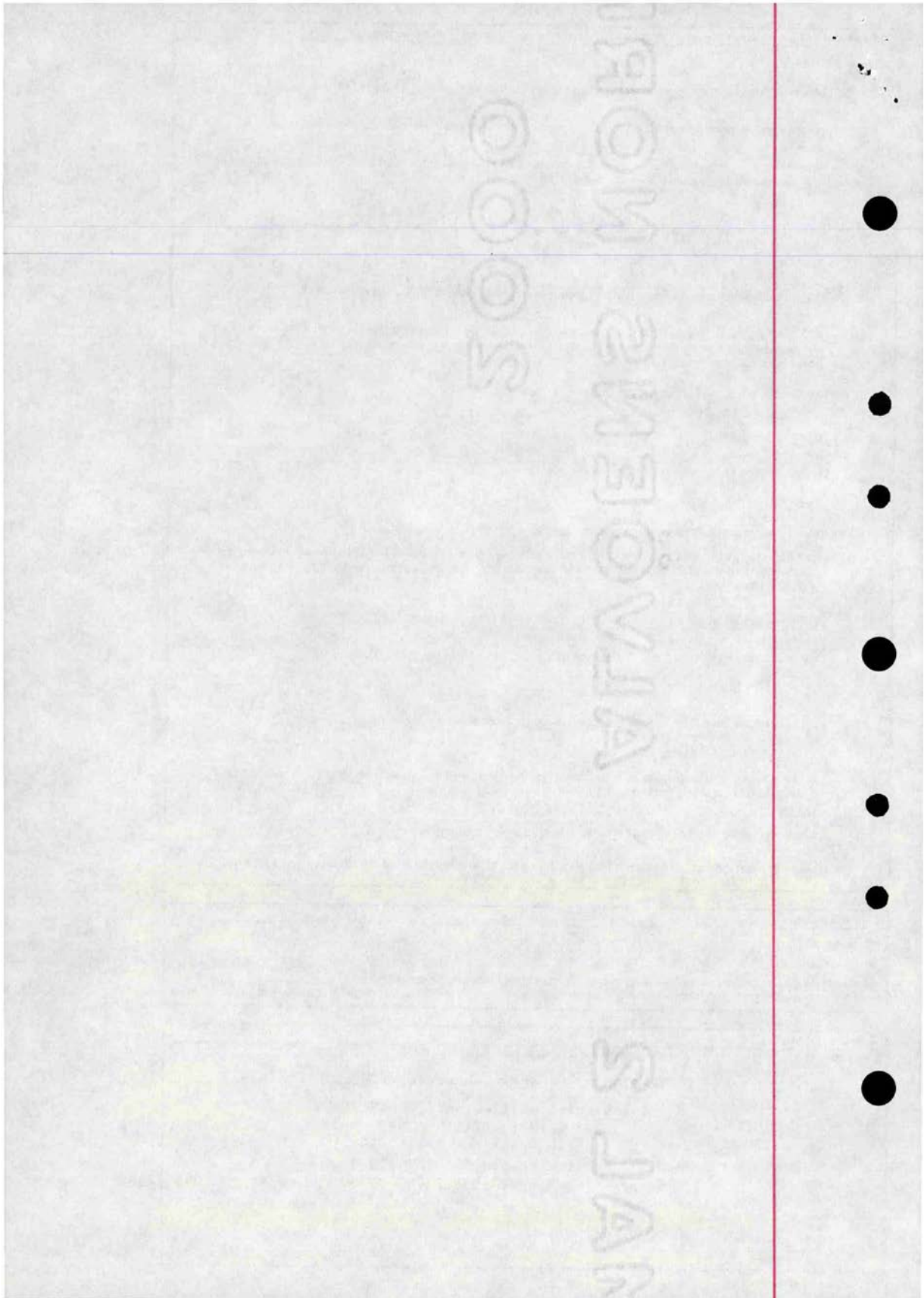
Sted, dato

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



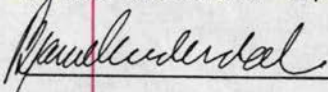
## Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 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.

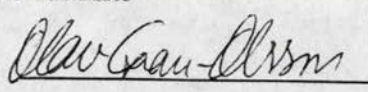
## 7. Underskrifter forts.

- 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]

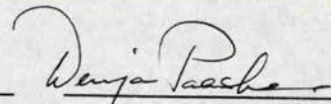
SAMEIET DAGALIVEIEN 31, ihht fullmakt



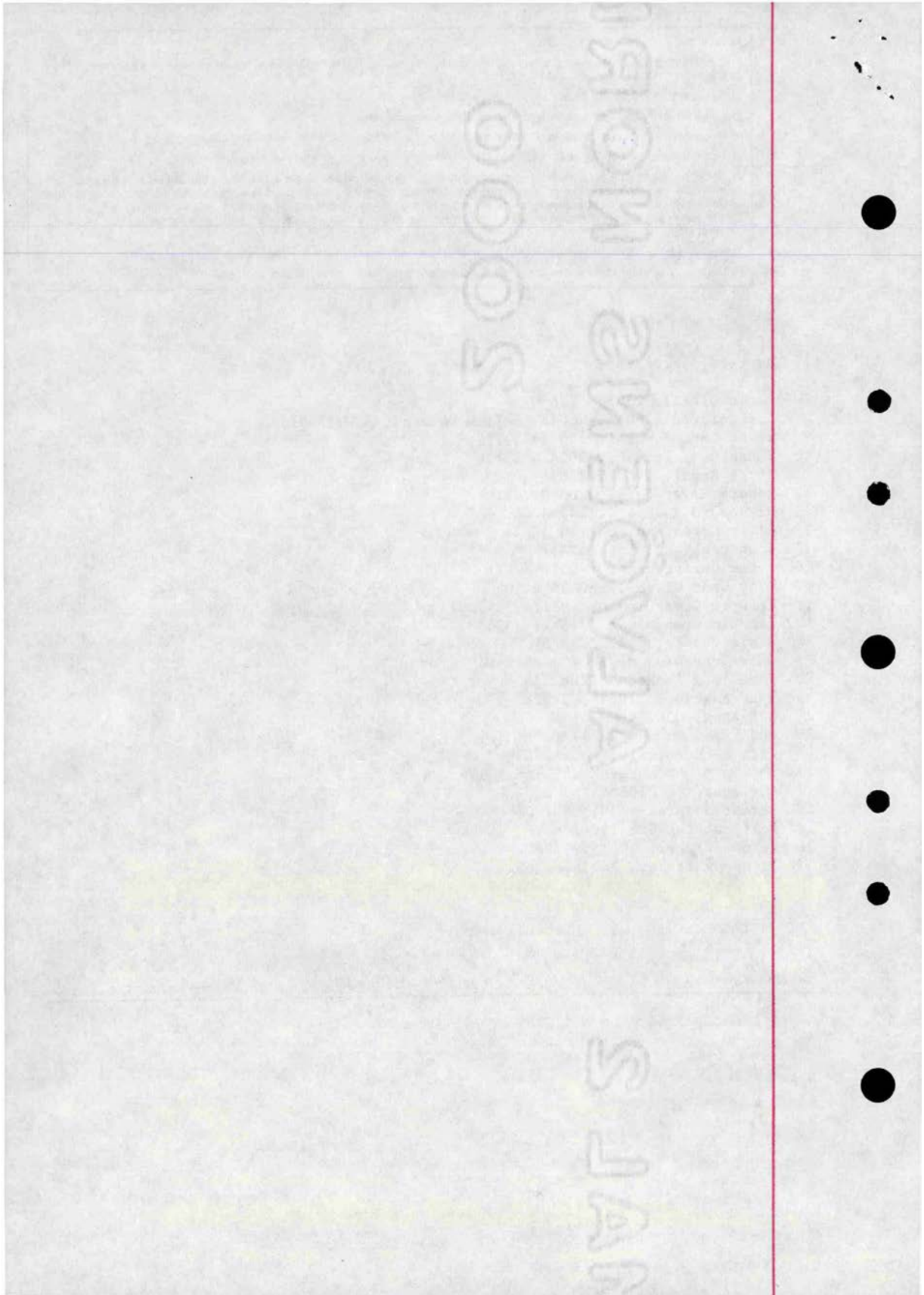
Bjarne Underdal, formann



Olav Gran-Olsson



Wenja Paaske



✓  
Rett gjenpart bekreftes:

*Karin R. Strøm*

Karin R. Strøm  
Saksutviklet eiendomsmegler  
Kjøpsng. 14 • Oslo 1 • Tlf. 11 42 55

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 bekreftef:

*Karin E. Strøm*
**Karin R. Strøm**

 Statsautorisert eiendomsmedler  
 Regning. 14 - Oslo 1 - Tel. 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 fellelseie og 0/00-andel fellesutgifter:

Leil. nr.:	Etg.:	Nto.bofl. inkl.ver.:	Bto.kvm. eierandel:	0/00-andel fellelseie:	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
<hr/>							
32 stk.	3.195 kvm.	4.206 kvm	1000,0	1000,0	32 stk.	32 stk.	
<hr/>							

<i>J. Krogsrud</i>	Jruls Krogsrud (1)	X <i>Mette Funnemark</i>	Mette Funnemark (2)
<i>Garup Meidell</i>	Garup Meidell (3)	<i>Tor E. Johnsen</i>	Tor E. Johnsen (4)
<i>Danckert Mellbye</i>	Danckert Mellbye (5)	<i>Einar J. Berle Jr.</i>	Einar J. Berle Jr. (6)
<i>Berit Linell</i>	Berit Linell (7)	<i>Peder Anker</i>	Peder Anker (8)
<i>Chr. A. Wildhagen</i>	Chr. A. Wildhagen (11)	<i>Tor I. Skaane</i>	Tor I. Skaane (10)
<i>Knut Moestue</i>	Knut Moestue (9)	<i>Jan Strøm</i>	Jan Strøm (12)
<i>Einar Thyness</i>	Einar Thyness (13)	<i>Lilly Lorentzen</i>	Lilly Lorentzen (14)
<i>Dora Meidell</i>	Dora Meidell (15)	<i>Liv Matheson</i>	Liv Matheson (16)
<i>Arne Sønnichsen</i>	Arne Sønnichsen (17+18+19)	<i>Anne Katrine Lorange</i>	Anne Katrine Lorange (20)
<i>Olav Gran-Olsson</i>	Olav Gran-Olsson (21)	<i>Ingebjørg Backe</i>	Ingebjørg Backe (22)
<i>Eva Cecilie Høy</i>	Eva Cecilie Høy (26)	<i>Hilde Godager</i>	Hilde Godager (24+25)
<i>Marit Mykleby Edin</i>	Marit Mykleby Edin (23)	<i>Stein Eckbo</i>	Stein Eckbo (27)
<i>Gisella Birkeland</i>	Gisella Birkeland (28)	<i>Major og Advokat Eivind Eckbos Legat I</i>	Major og Advokat Eivind Eckbos Legat I (29)

HOVEDLEGAT (I)

sett gjenspart bekreftes  
 Karin R. Strøm  
 Saksbehandler  
 14.04.2026 16:31



- side 3 -

Rett gjenpart bekrefte:

*Karin R. Strøm*

Karin R. Strøm

Statistisk etableringsbyrå  
Kjøpsveg. 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 forkynnelse 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 bygningmessige hensyn.

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

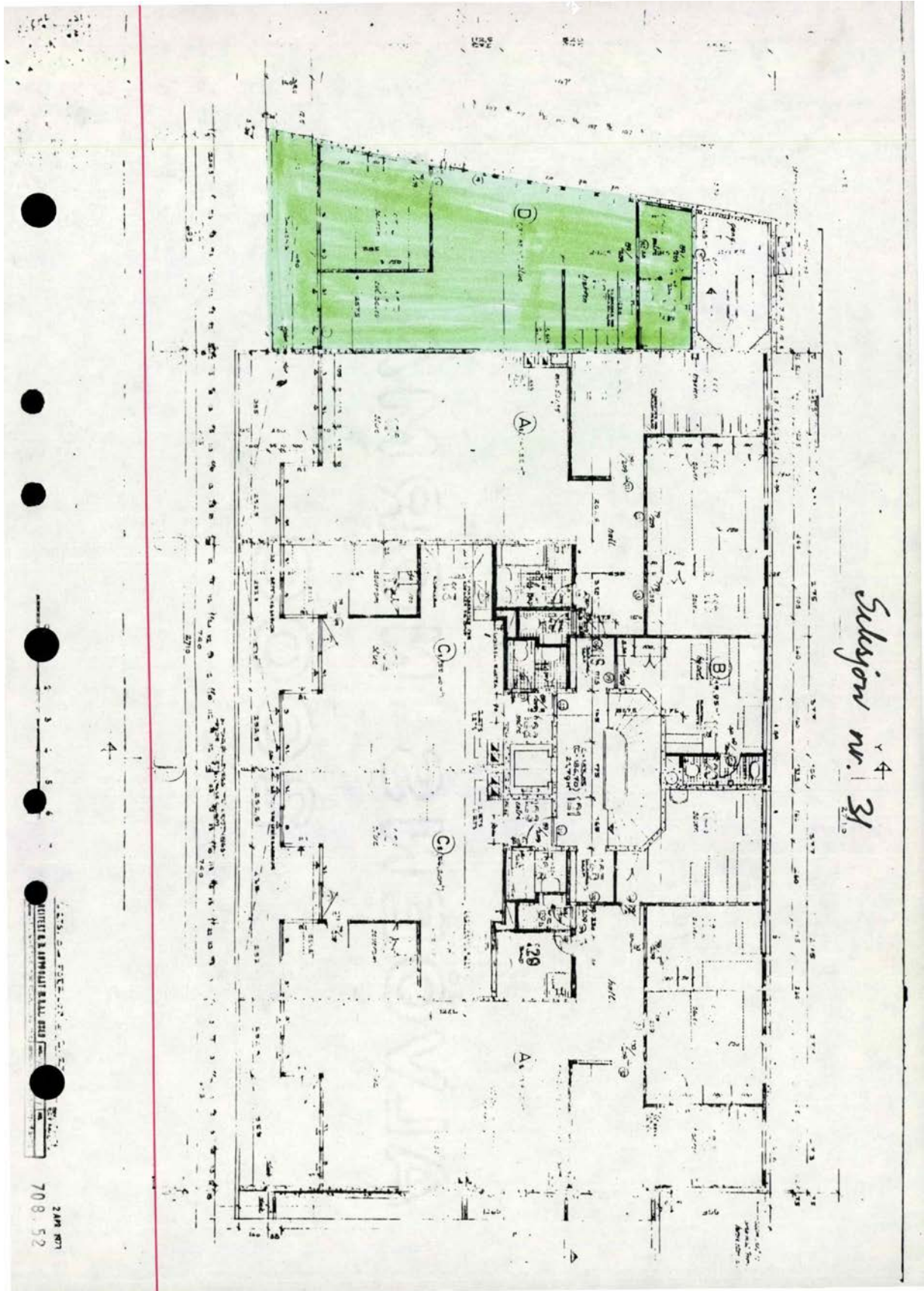
Vedlikehold av fellesarealer/fellesrom utføres etter plan utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet.

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

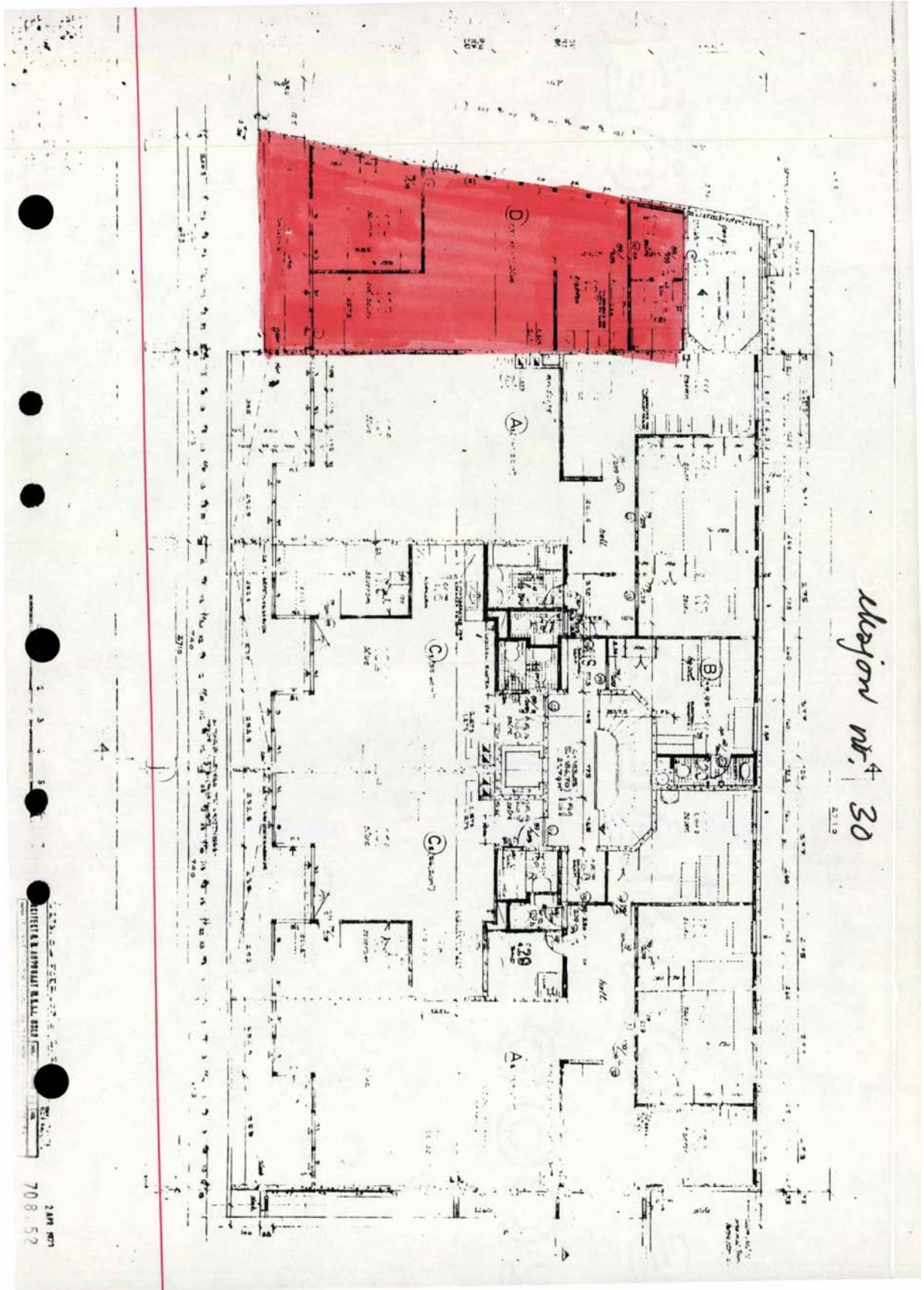
Til sikkerhet for sameierens og hans rettsetterfølgeres forpliktelser i det løpende kontraktsforhold med sameiet, skal hver sameier utstede en pantobligasjon i sin seksjon.

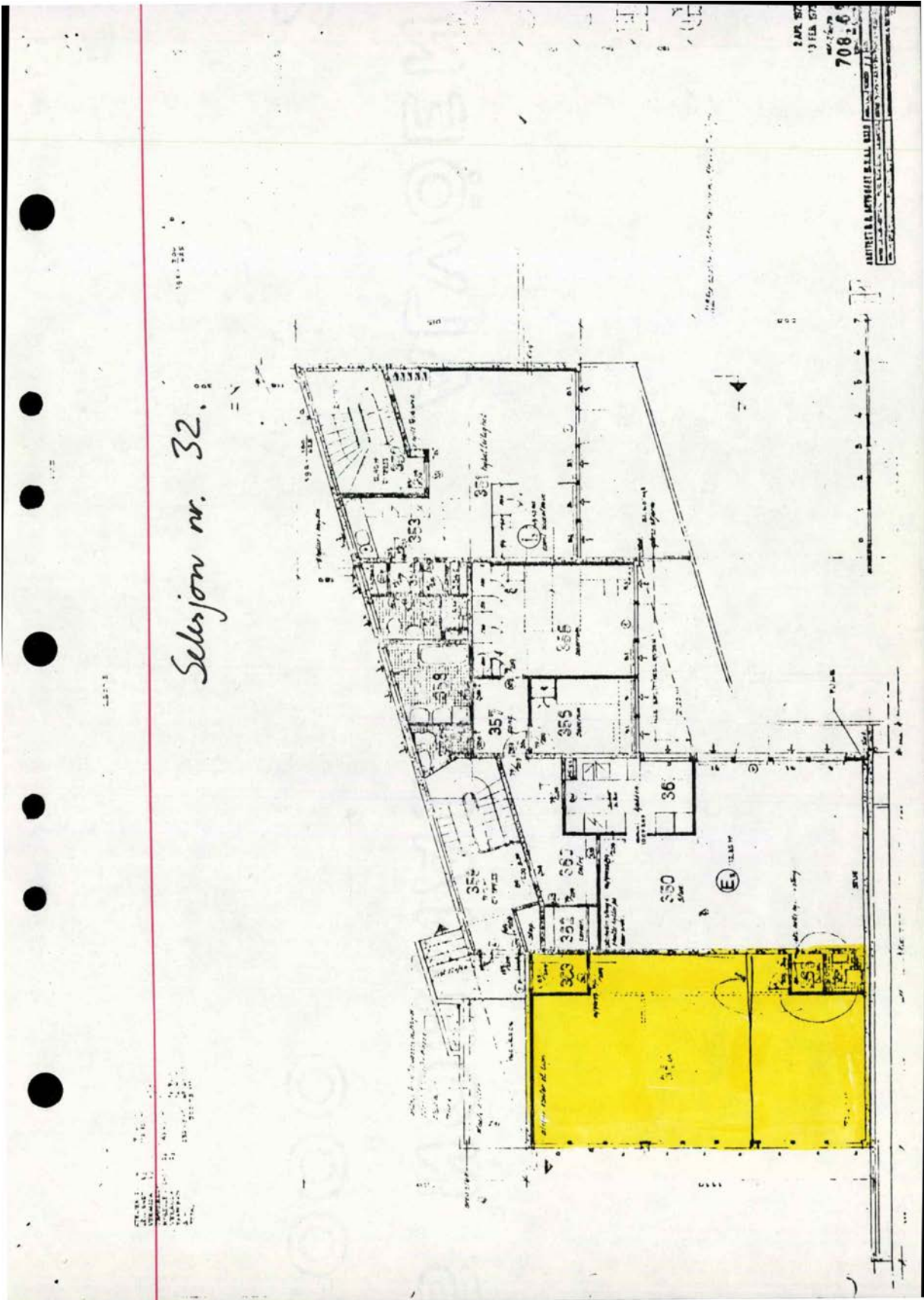
- 4 -



Skisjøn nr. 31

2409 1971  
708.52





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:

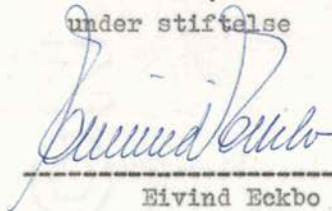
Seksj. nr.	Leil. nr.	Nto.bofl. m/veranda	Ant. rom	Brto.kvm. eierandel	Bod nr.	O/00 andel fellesomk.	O/00 andel felleseie
1	A2	135	3	185	13	50	44
2	B2	20	1	33	24	9	8
3	C2	70	2	93	25	24	22
4	CX2	70	2	93	26	24	22
5	AX2	152	4	227	17	56	54
6	E2	140	3	193	2+11	49	46
7	I2	71	1	100	4+8	24	24
8	F2	184	4	231	-	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 <sup>2</sup>		4206 m <sup>2</sup>	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.

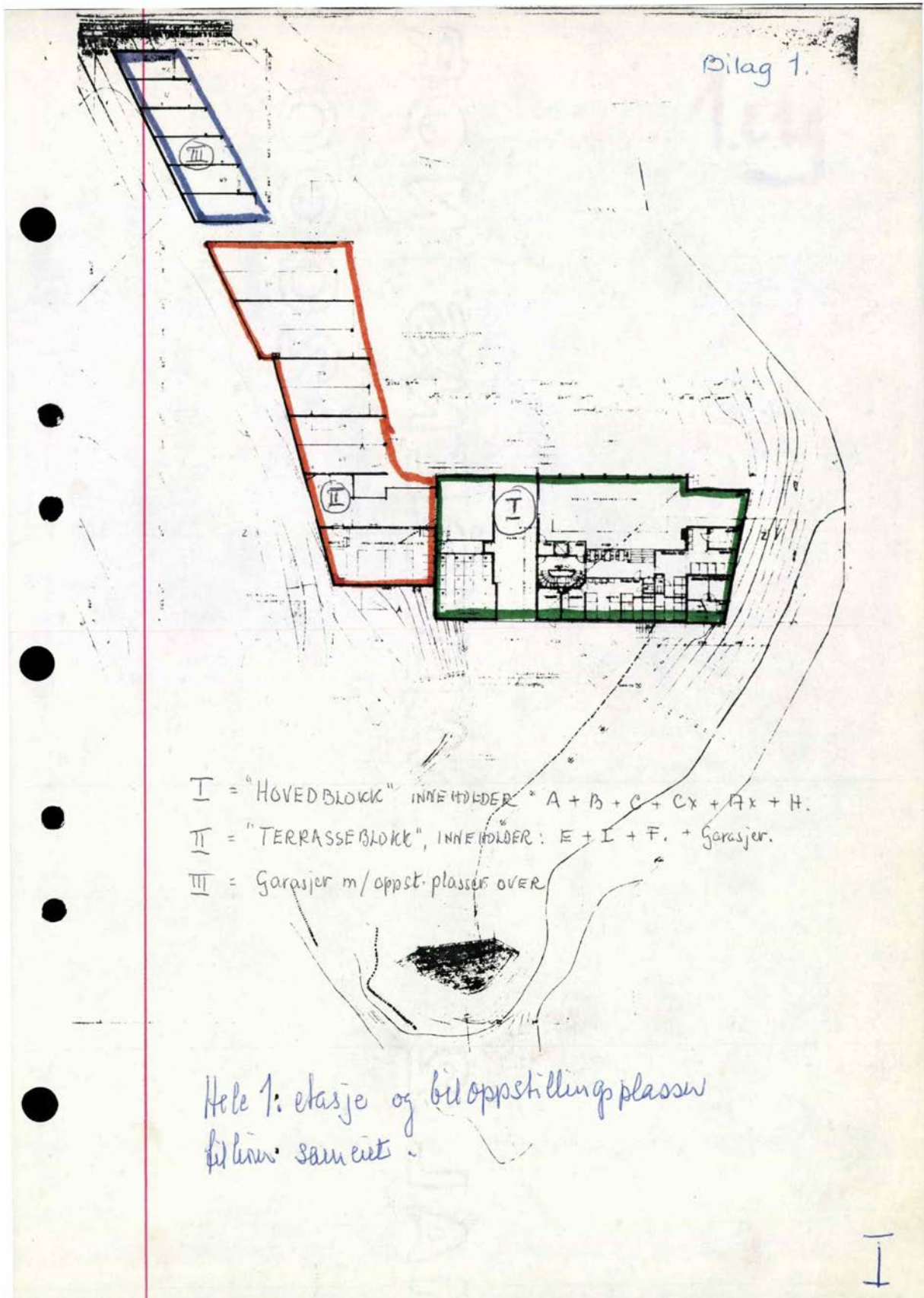
Oslo, den 18. desember 1974

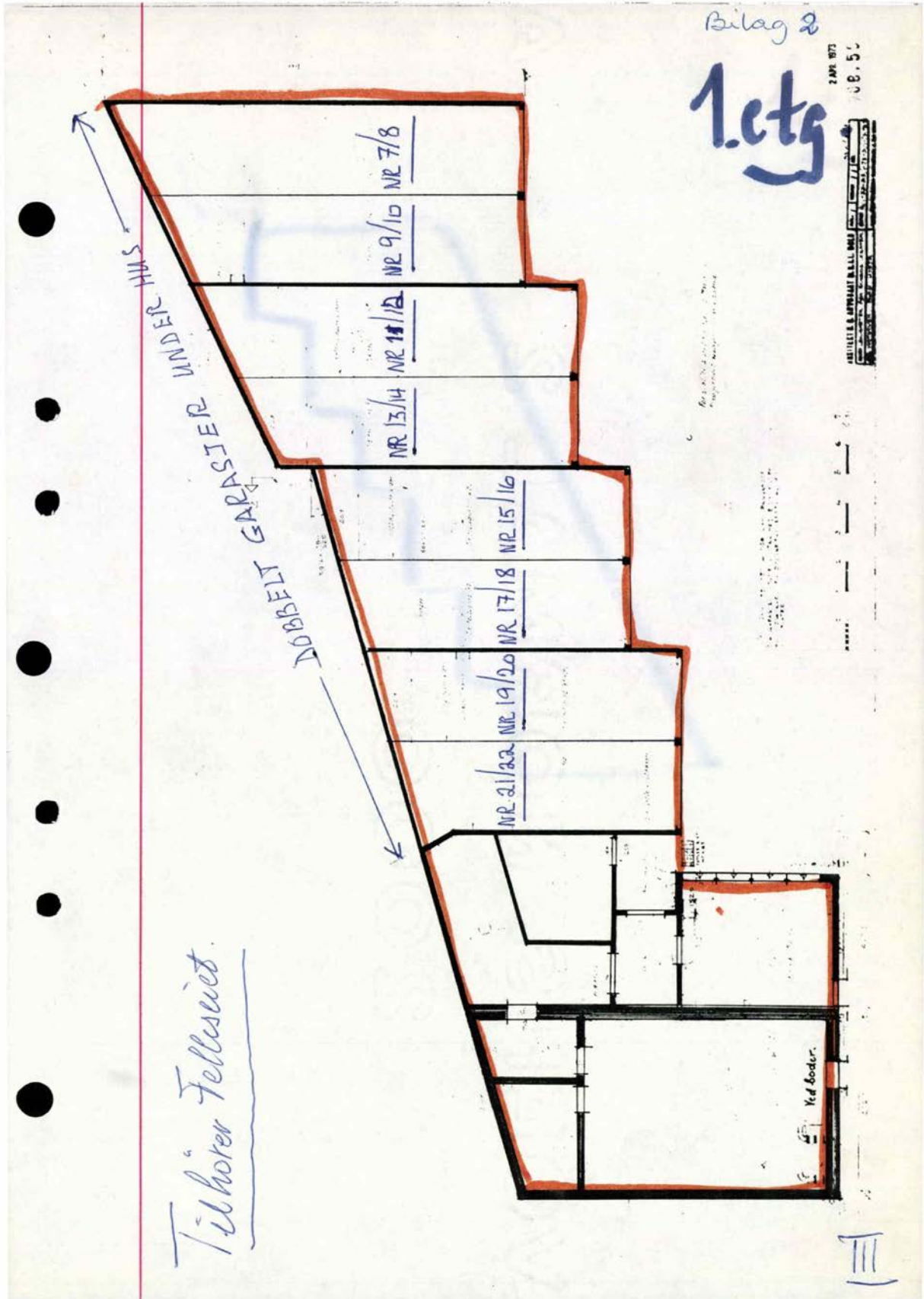
ADVOKAT EIVIND ECKBOS LEGATER

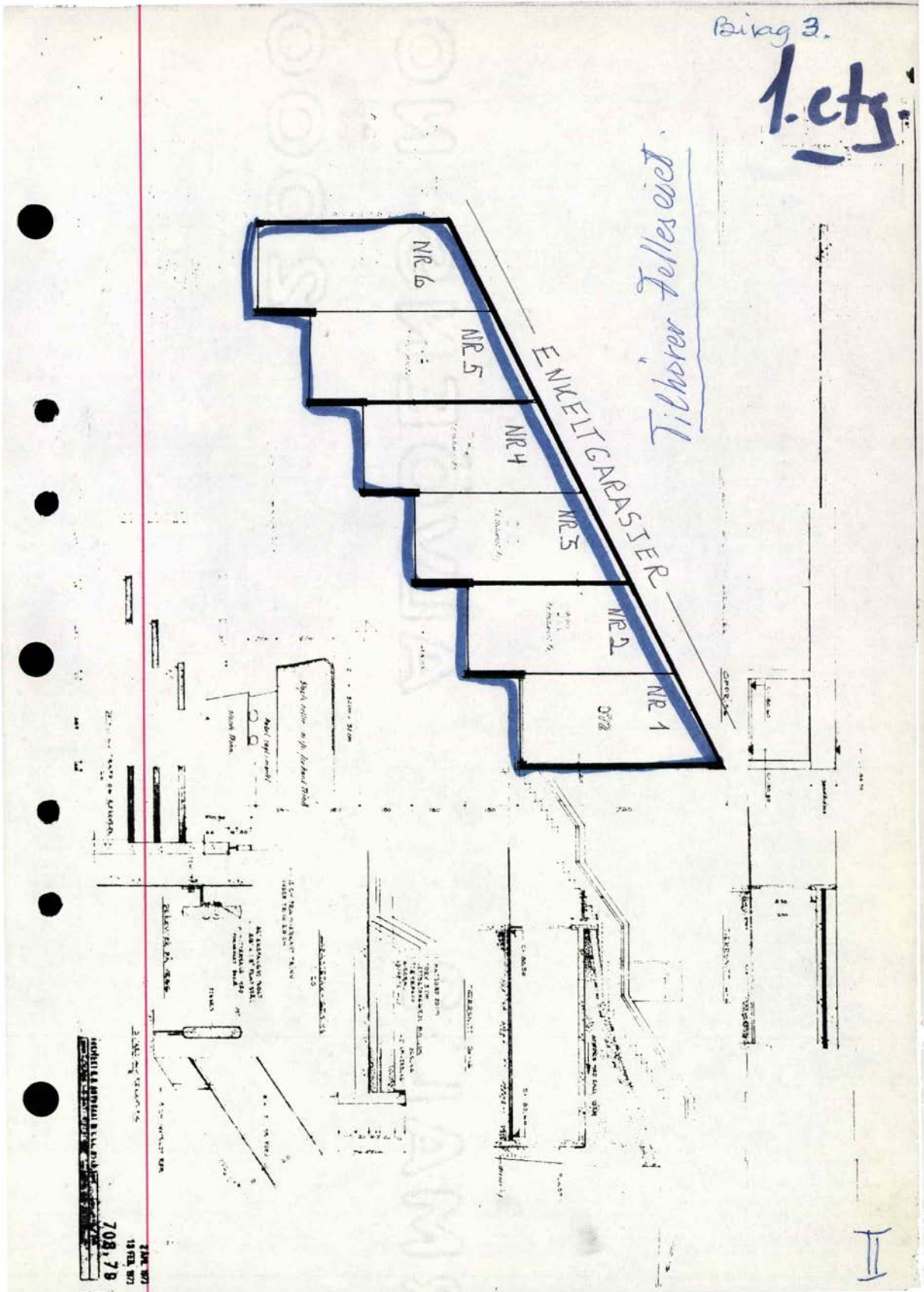
  
-----

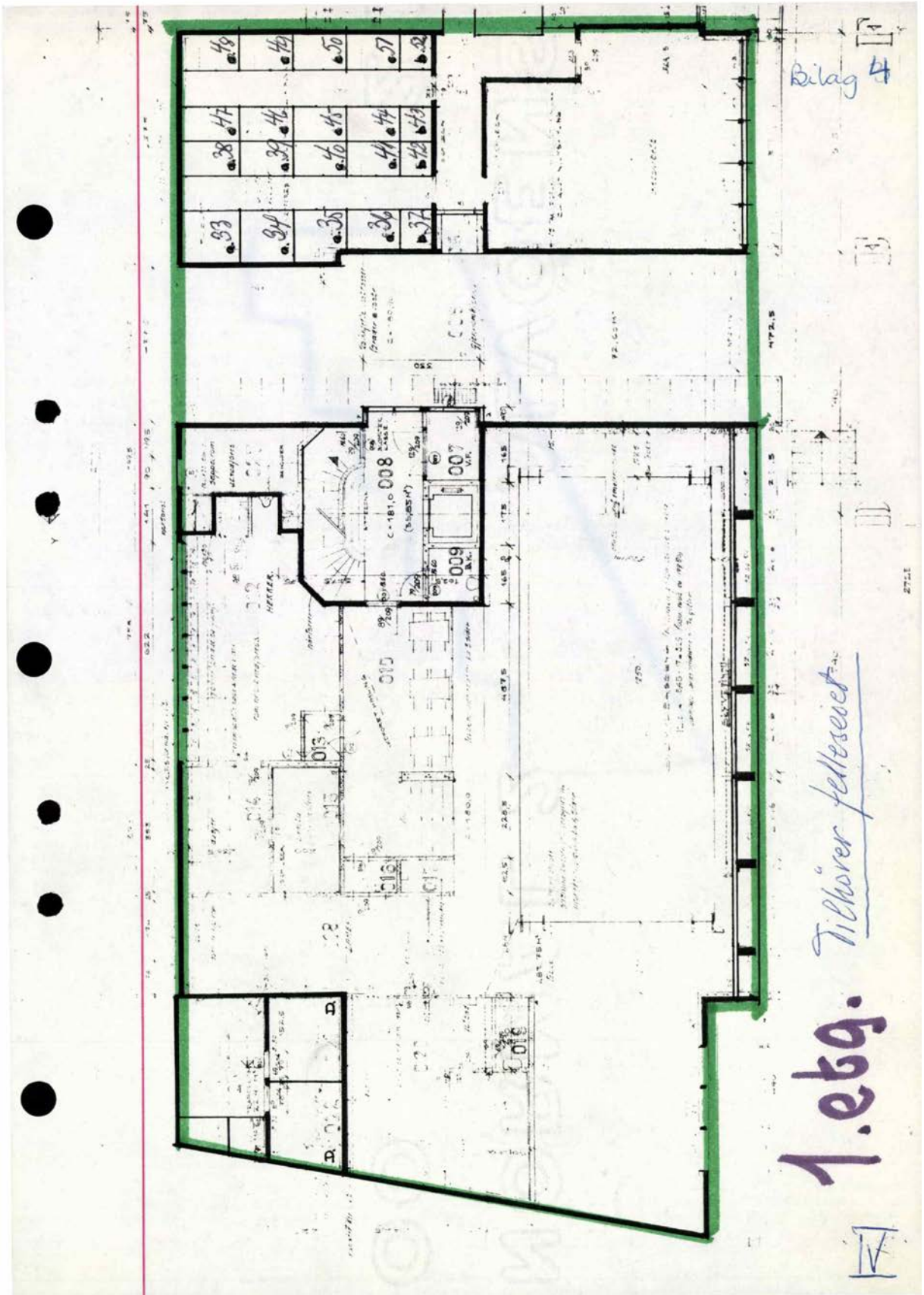
Avskriftens riktighet bekreftes

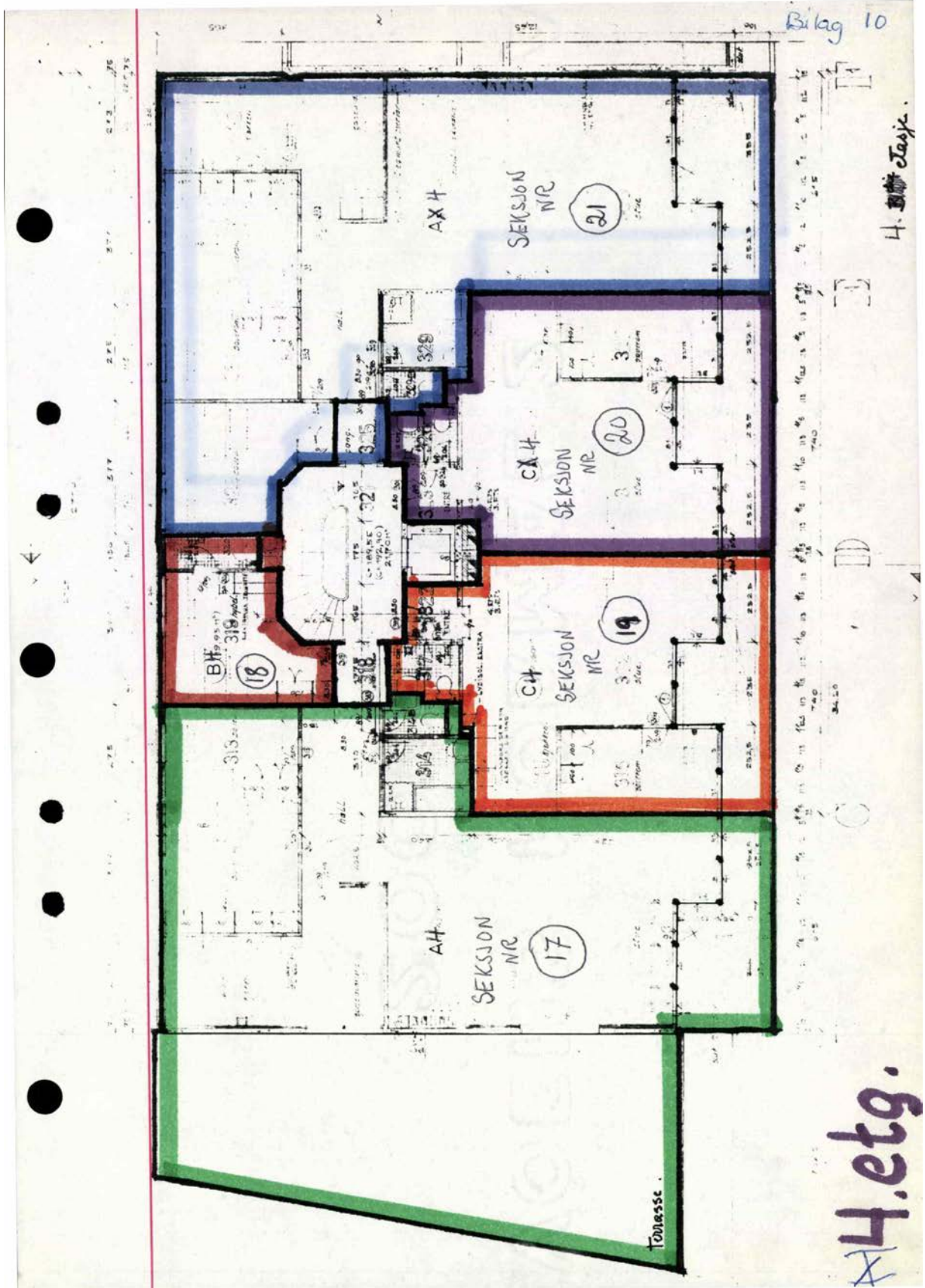


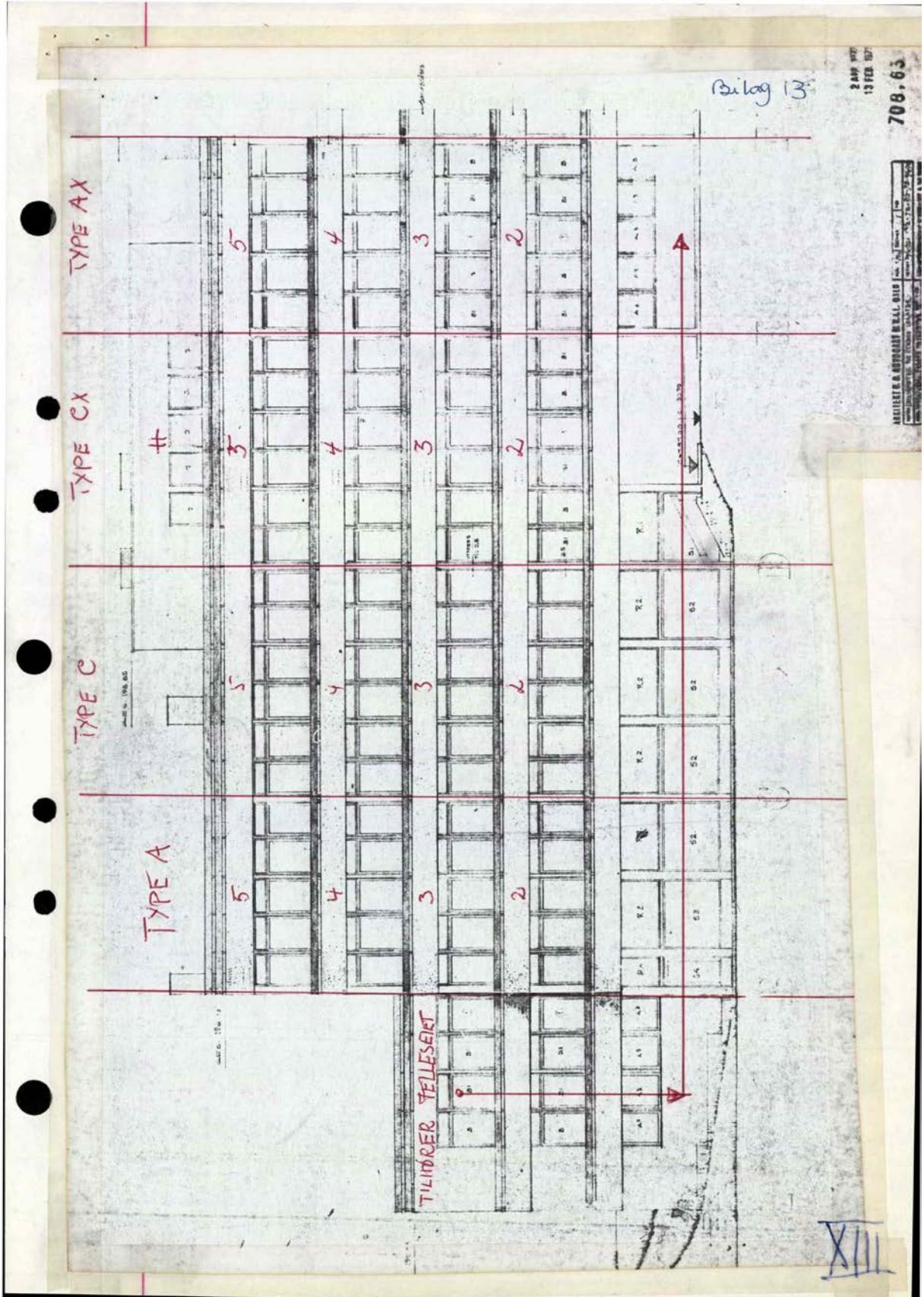


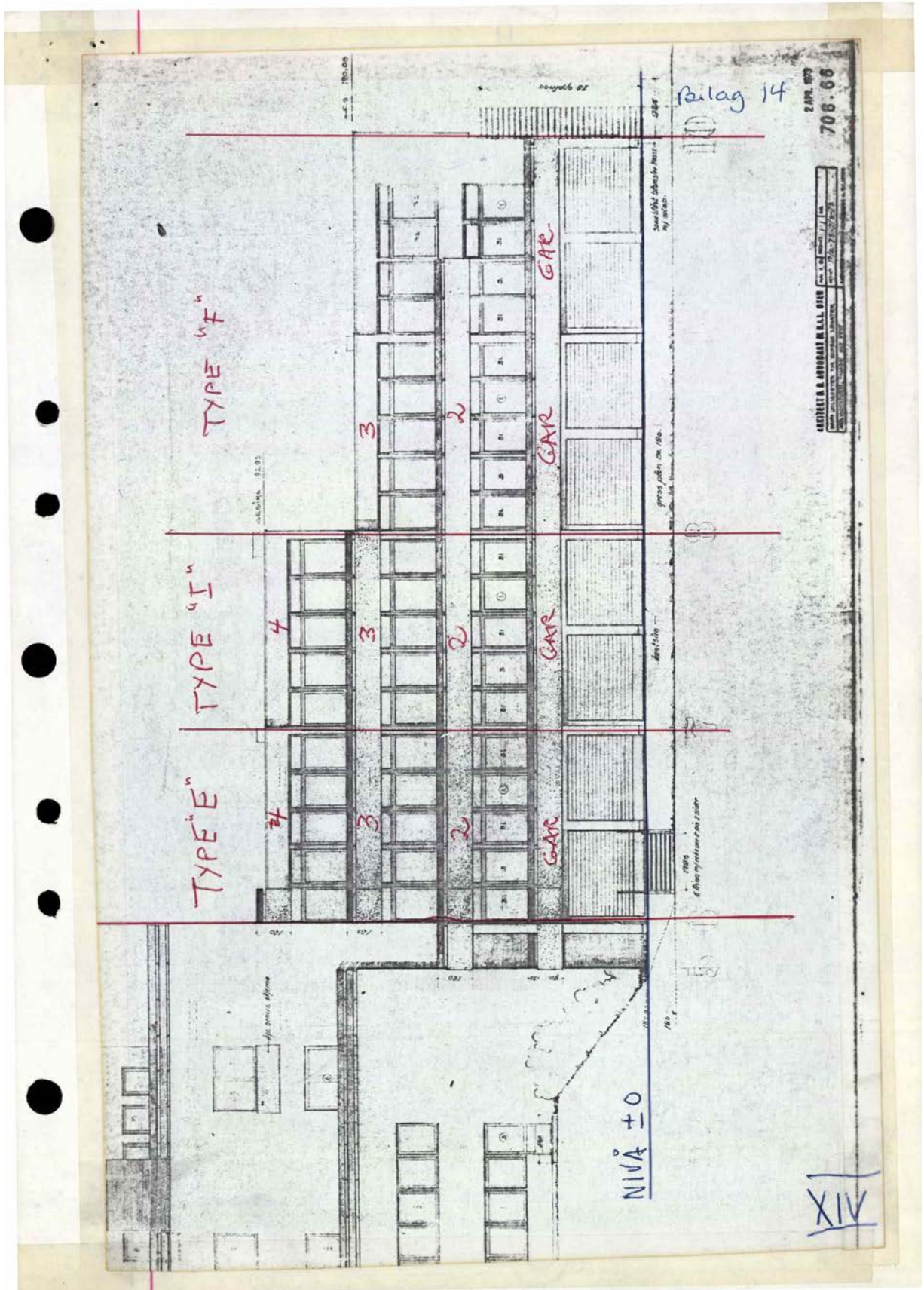














## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



# EMERA OSLO

Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Håkon Hovland  
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no  
+47 473 51 337

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

# Budskjema



Håkon Hovland  
hakon.hovland@emera.no  
473 51 337

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619











EMERA

EIENDOMSMEGLING