NORDVIK

Dalsveien 34B

2 soverom | 185 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Dalsveien 34B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Vedlegg
66	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og tiltalende toppleilighet med etterspurt beliggenhet -
Solrik sydvestvendt terrasse - 2 garasjeplasser - Peis-Heis

Prisantydning	**17 800 000,-**
Omkostninger	**446 380,-**
Totalpris	**18 246 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 536,-**
BRA-i	**185 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2002**
Eierform	**Eierseksjon**

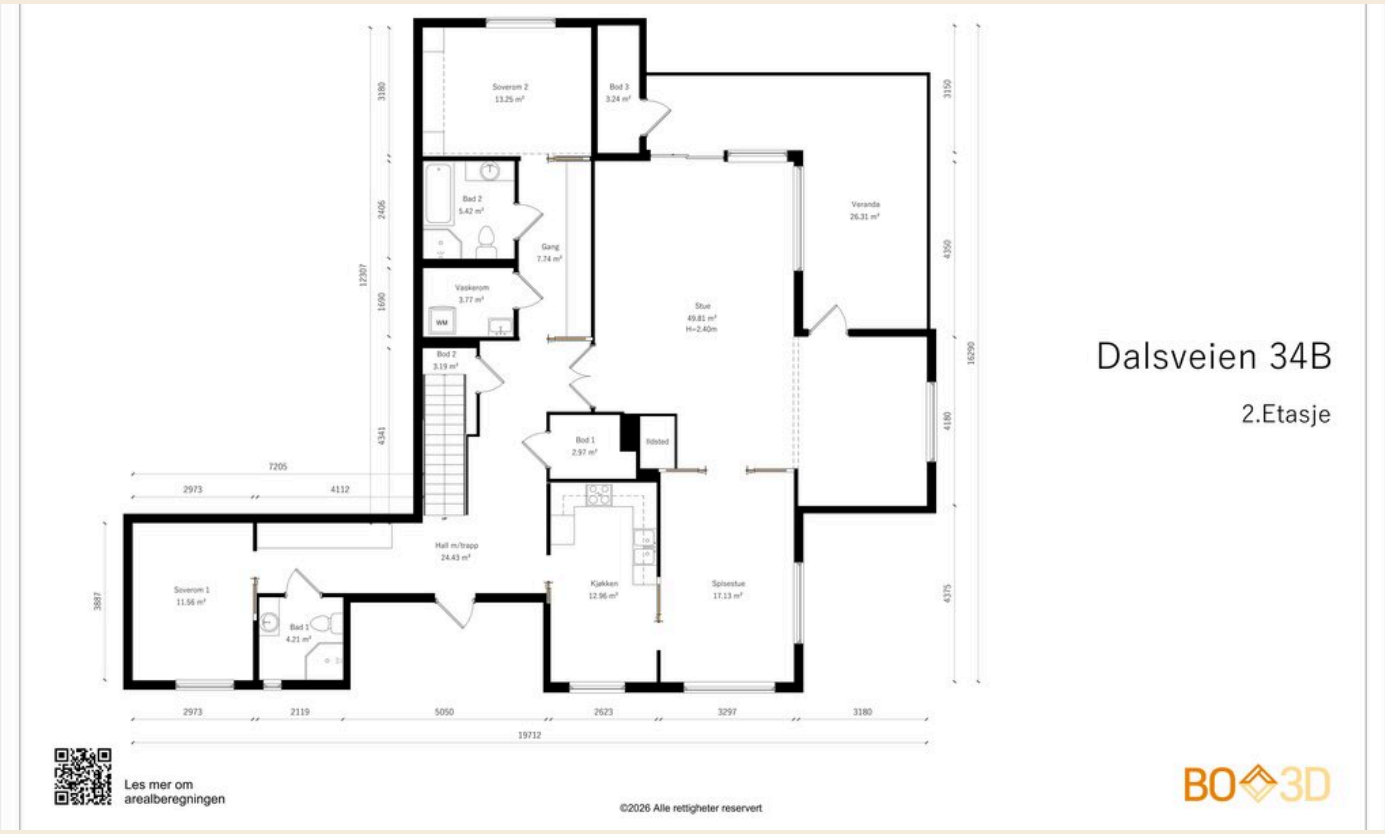
Kort fortalt

Lys og tiltalende toppleilighet med etterspurt beliggenhet på Slemdal!

Høydepunkter:
- Stor toppleilighet med god, innholdsrik planløsning: stor stue, lys spisestue, innholdsrikt kjøkken, 2 romslige soverom, 2 flislagte bad, vaskerom, hall med garderober, boder, samt eget innredet loft med flere rom
- Dette er den eneste leiligheten i 2. etasje i denne oppgangen
- Solrik, sydvestvendt hjørneterrasse på ca. 26 kvm med markise og bod på ca. 3 kvm
- Peis
- Heis
- 2 garasjeplasser i felles garasjekjeller
- Gjesteparkering
- Lagringsplass i kjellerbod på ca. 13 kvm
- Eksklusivt sameie med kun syv enheter
- Attraktiv beliggenhet i et veletablert villastrøk med nærhet til marka, så vel som til de mer urbane fasiliteter
- Gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane i nærheten

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 164 kvm
Total BRA: 167 kvm





Loft
BRA-i: 21 kvm
Total BRA: 21 kvm





























Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng.















Pent flislagt baderom 2 med dusjhjørne.














B





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0109/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dalsveien 34B, 0775 OSLO
Gnr 33, bnr 221, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tom Ravnsborg Opsahl

Kjøpesum og omkostninger
17 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
445 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
446 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
459 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 246 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 259 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2002

Etasje
2. etasje + loft

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 185 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 201 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 164 kvm. Hall m/trapp, bad 1, bad 2, stue, spisestue, soverom 1, soverom 2, kjøkken, gang, vaskerom
BRA-e: 3 kvm. Bod på terrassen
Total BRA: 167 kvm.
TBA: 26 kvm. Terrasse

3. etasje:
BRA-i: 21 kvm. Lagerrom 1, lagerrom 2, teknisk rom
Total BRA: 21 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 13 kvm. Bod
Total BRA: 13 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
"Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker»

Ikke målbare arealer:
Areal med lav himlingshøyde (ALH):
3 kvm: Teknisk bod på loft er ikke måleverdig pga lav takhøyde.

Gulvareal (GUA): 204 kvm.
Loft: 24 kvm
2. etasje: 167 kvm
Kjeller: 13 kvm.

Innhold
Leiligheten seksjon nr. 7 er eneste leilighet i 2. etasje oppgang B. Leiligheten er innredet med hall m/ trapp til loft, stue, kjøkken, spisestue, soverom, baderom, 2 boder, samt hovedsoverom med gang, vaskerom og baderom.
På loftet er det trapperom, teknisk rom, samt to loftsrom
Utgang til terrasse fra to sider i stuen, vinkelterrasse med elektrisk markise.
Én bod på terrassen ca. 3 kvm.
Én bod i kjelleren ca. 13 kvm.
Parkeringsplass nr. 1 og 2 i felles garasjeanlegg.
I garasjen er det en felles bod og felles sykkelbod I garasjen er det også to parkeringsplasser for gjester.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Innvendige overflater:
- Gulv: Fliser i hall, vaskerom og baderom. Vinylbelegg i teknisk rom. Laminat i 2 loftsrom. Teppe i gang og hovedsoverom. Øvrige overflater har parkett.
- Vegger: Fliser i baderom og vaskerom. Øvrige overflate er malt.
- Himling: Malte overflater.
TG2: Sprekk i fliser ved inngangsdøren. Fuktskade på parkett ved peisen. Kommer av en tidligere lekkasje fra yttertak. Tørt ved befaring.
Konsekvens/tiltak: Sprekk i fliser ved inngangsdøren bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon. Fuktskade på parkett ved peisen bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og mulig utvikling av råte eller mugg.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er av elementer, synlig i kjelleren.
Helningsavvik:
2. etasje: Hall er det målt ca 10 mm høydeforskjell.
2. etasje: Stuen er det målt ca 11 mm høydeforskjell.
Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i boligen.
Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik. Det er ikke foretatt kontroll av helningsavvik på loft eller ikke innredede arealer.

Pipe / ildsted:
Boligen har elementpipe. Feieluke i en bod i 2. etasje.
Peis i stuen med innsats. glassdør på to sider. Pusset og malt omramning. Plate på gulv i front av peisen.
TG3: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, samt sørges for tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Manglende tiltak kan medføre økt brannfare ved bruk av ildstedet.
Kostnadsestimat: kr. 20 000 - 100 000,-

Innvendige trapper:
Malt tretrapp med lukkede trinn til loft. Teppe i midten av trinn.

Innvendige dører:
Årstall: 2002
Malte dører innvendig.
Skyvedør fra hall til gang
Skyvedør fra gang til hovedsoverom.
Tofløyet dør med smårutet glass mellom hall og stuen.

Andre innvendige forhold:
Årstall: 2002
Skyvedørsgarderobe i gang. Skyvedørsgarderobe i hall. Skap i hovedsoverom.

Baderom 1:
Gjestebad med inngang fra hall.
Årstall: 2002
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
- Overflater vegger og himling: Veggene har fliser. Taket er malt. TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Mer en 50 % av normal levetid for ett våtrom er passert. Gjør oppmerksom på at baderommet er eldre, ombygning / oppgradering må påregnes.
- Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 20 mm. TG2: et er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Mer en 50 % av normal levetid for ett våtrom er passert. Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid, samt manglende dokumentasjon. Konsekvens/tiltak:
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Mer enn 50 % av normal levetid for et våtrom er passert. Det anbefales å vurdere oppgradering eller ombygging av baderommet for å redusere risikoen for fuktskader og funksjonssvikt som følge av alder og slitasje. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre skjulte feil eller mangler.
- Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket har klemring og det er synlig membran under klemringen. Mangler

dokumentasjon.TG2: Det er ikke avrenning fra hele rommet og til sluk. Fast kant rundt dusjen som sperrer for sluket. Baderommet er 24 år gammelt og mer en 50 % av normal brukstid for membran/tettesjikt er passert på gulv og våtsoner på vegger. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Konstruksjonen i våtrommet er eldre og regnes som en risikokonstruksjon. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og konstruksjonen skiftes ut. Ved renovering bør det sikres at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og røranlegg dokumenteres, for å redusere risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer. Manglende avrenning til sluk og fast kant rundt dusjen øker faren for vannskader i omkringliggende konstruksjoner ved en lekkasje.
- Sanitærutstyr og innredning: Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Toalett er plassert ned på gulvet. Fast kant til dusjen på gulvet og med glass skyvedør i front. Finert benk med folierte fronter. Polert marmor benkeplate med underlagt servant. Varmekabler i gulvet. Innfelt lys i himlingen. TG2: Fast kant på gulvet uten avrenning av vann fra resten av gulvet og til sluket. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende fall eller avrenning fra hele gulvet mot sluket for å sikre at vann ledes bort effektivt. Manglende avrenning kan føre til oppsamling av vann, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.
- Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk i baderommet med ventil for utsug i himlingen. Luftespalte under døren for tilluft. Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen. Anlegg for ventilasjon er ikke kontrollert av takstmannen. Anbefaler kontroll av egen fagmann. Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det er ukjent når service og rensing av kanaler er foretatt.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette. Det er under befaringen informert om eierens utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning. Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen. Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Baderom 2:
Hovedbaderom med inngang fra gangen.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Årstall: 2002
- Overflater vegger og himling: Veggene har fliser. Taket er malt. TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Mer en 50 % av normal levetid for ett våtrom er passert. Gjør oppmerksom på at baderommet er eldre, ombygning / oppgradering må påregnes.
- Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket har klemring og det er synlig membran under klemringen. Mangler dokumentasjon.
Årstall: 2002. TG2: Det er ikke avrenning fra hele rommet og til sluk i dusjen. Fast kant rundt dusjen som sperrer for sluket. I innmuring av badekar er det laget en spalte. Forlegger ingen opplysninger om det er montert sluk under badekar, eller om åpningen av for avrenning ved lekkasje under kar
Baderommet er 24 år gammelt og mer en 50 % av normal brukstid for membran/tettesjikt er passert på gulv og våtsoner på vegger. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Konstruksjonen i våtrommet er eldre og regnes som en risikokonstruksjon. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og konstruksjonen skiftes ut. Ved renovering bør det sikres at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og røranlegg dokumenteres, for å redusere risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer. Manglende avrenning til sluk og fast kant rundt dusjen øker faren for vannskader i omkringliggende konstruksjoner ved en lekkasje. Undersøke nærmere om det er montert sluk under kar, eller om spalten er for avrenning fra badekar ved lekkasje.
- Sanitærutstyr og innredning: Baderommet er innredet med badekar, dusj, wc og servant. Hvit porselen. Innmurt badekar med spalte for avrenning nederst mot gulvet. Toalett er plassert ned på gulvet. Fast kant til dusjen på gulvet og med glass skyvedør i front. Finert benk med folierte fronter. Polert marmor benkeplate med underlagt servant. Varmekabler i gulvet. Innfelt lys i himlingen. Fast kant på gulvet uten avrenning av vann fra resten av gulvet og til sluket. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende fall eller avrenning fra hele gulvet mot sluket for å sikre at vann ledes bort effektivt. Manglende avrenning kan føre til oppsamling av vann, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.
- Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk i baderommet med ventil for utsug i himlingen. Luftespalte under døren for tilluft. Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen. TG2: Anlegg for ventilasjon er ikke kontrollert av takstmannen. Anbefaler kontroll av egen fagmann. Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det er ukjent når service og rensing av kanaler er foretatt. Konsekvens/tiltak: Anbefaler kontroll / service på anlegget utfra alder og manglende dokumentasjon.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette. Det er under befaringen informert om eierens utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning. Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er

mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen. Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Vaskerom:
Årstall: 2002
Inngang til vaskerom fra gang ved hovedsoverom. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
- Overflater vegger og himling: Veggene har fliser. Taket er malt. TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Mer en 50 % av normal levetid for ett våtrom er passert. Gjør oppmerksom på at baderommet er eldre, ombygning / oppgradering må påregnes.
- Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 30 mm. TG2: Mer en 50 % av normal levetid for ett våtrom er passert. Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid, samt manglende dokumentasjon. Konsekvens/tiltak: Mer enn 50 % av normal levetid for et våtrom er passert. Det anbefales å vurdere oppgradering eller ombygging av baderommet for å redusere risikoen for fuktskader og funksjonssvikt som følge av alder og slitasje. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre skjulte feil eller mangler.
- Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket har klemring og det er ikke synlig membran under klemringen. Mangler dokumentasjon. TG2: Det er tatt på silikon eller tilsvarende på innerkant av klemringen i sluket. Dette gjør at eventuell membran ikke er synlig. Gjør også at innerdel av sluket ikke kan fjernes for rengjøring. Vaskerommet er 24 år gammelt og mer en 50 % av normal brukstid for membran/tettesjikt er passert på gulv og våtsoner på vegger. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Silikon på innerkant av klemringen bør fjernes, og sluket bør kontrolleres og rengjøres for å sikre funksjon og redusere risiko for lekkasje. Alder på membran/tettesjikt tilsier økt risiko for funksjonssvikt og vannskader, selv om det per i dag ikke er synlige symptomer. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder fornyelse av membran/tettesjikt ved oppussing for å unngå fremtidige skader.
- Sanitærutstyr og innredning: Vaskerommet er innredet med 1 rustfri kum. Finerte overskap med folierte fronter. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Skap for samlestok. Hovedstoppekran. Varmekabler i gulvet. TG2: Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn. Tiltak utføres når vaskerommet oppgraderes. Gjør oppmerksom på at vaskerommet er 24 år gammelt ombygning / oppgradering bør vurderes.
- Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk i vaskerommet med ventil for utsug i himlingen. Luftespalte under døren for tilluft. Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma. Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.
TG2: Anlegg for ventilasjon er ikke kontrollert av takstmannen. Anbefaler kontroll av egen fagmann Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det er ukjent når service og rensing av kanaler er foretatt.
Konsekvens/tiltak: Anbefaler kontroll / service på anlegget utfra alder og manglende dokumentasjon.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette. Det er under befaringen informert om eierens utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning. Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen. Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Kjøkken:
Årstall: 2002.
Inngang til kjøkken fra hall og spisestuen.
Finert innredning med malte fronter. Polert naturstein i benkeplaten. 2 rustfrie kummer nedfelt i benkeplaten. Plate på vegg mellom benken og overskap. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Elektrisk avtrekksvifte over komfyren. Spiseplass. Brannslange i benken.
TG2: Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen. Komfyrvakten skal være installert som en del av det faste elektriske anlegget. Kravet kom i 2010. Det er ikke montert lekkasjestopp i benken. Kom som ett krav i TEK 10 ved ny installasjon av kjøkken / utstyr. Konsekvens/tiltak: Konsekvens ved manglende komfyrvakt, er manglende varsling ved tørrkoking eller røk / brann på kokeplaten. Brann og røkskader. Komfyrvakt bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Konsekvens ved lekkasje og manglende lekkasjestopper, er vann utover gulvet i kjøkken og ned i konstruksjonen. Lekkasjestopper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Plassert over komfyren. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. TG2: Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma. Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig

oppstå på eldre innredninger og utstyr.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskapet er plassert i vaskerommet. Hovedstoppekran i fordelerskapet, merket på yttersiden. Hovedstoppekran for gården er i gang ved boder i kjelleren.
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken. TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon. Aggregatet er plassert i teknisk rom på loft. Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma. TG2: Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen. Ikke opplyst om noen mangler ved anlegget eller bruken. Foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om leilighetens ventilasjonsanlegg. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere rørenes eksakte tilstand. Dette krever spesialkompetanse, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilasjons firma. Tilstandgrad er gitt dels med tanke på alder og normal forventet levetid. Konsekvens/tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på ventilasjonsanlegget og dets utførelse for å redusere usikkerhet rundt anleggets tilstand og funksjon.
Videre anbefales det å få gjennomført en kontroll av anlegget av et autorisert ventilasjonsfirma, da manglende dokumentasjon og begrenset vurdering kan medføre risiko for skjulte feil, redusert inneklima eller behov for vedlikehold som ikke er avdekket.

Oppvarming:
Det er elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i fliselagte gulv. Peis i stuen.
TG2: Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma.
Konsekvens/tiltak: Anbefaler kontroll og gjennomgang av egen fagmann. Tilstandsgrad er gitt med tanke på manglende dokumentasjon, observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i teknisk rom på loft. Sluk i gulvet i teknisk rom og vinylbelegg på gulvet. Årstall: 2002. TG2: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det tas et spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma. Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Varmtvannsberedere har begrenset levetid, og det anbefales å vurdere utskifting av tanken for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer eller driftsstans. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader på omkringliggende konstruksjoner og tap av varmtvannsforsyning.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet er plassert i bod under trappen. Automatsikringer. Anlegget ble montert i 2002. Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringsskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det må gjennomføres en utvidet el. kontroll av en elektrofaglig person.

Helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 1 og 2 i sameiets fellesareal.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Det fremgår av vedtektene at parkeringsplass disponeres eksklusivt i henhold til kjøpsavtale. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel og el-moped: o kr for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

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

Bygningssakkyndig
Willy Preintoft

Byggemåte
Boligblokk som er tatt i bruk i 2002 og med ferdigattest 11.09.2003
Oppført i to etasjer samt kjeller og loft. 2 oppganger til leilighetene, A og B.
Heis i felles trappegang fra kjeller til 2. etasje.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Årstall: 2001
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. Faren for punktering er til stede for eldre vinduer med isolerglass. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensene av alder / tilstanden er at det snart er behov for renovering / utskifting av vinduer, ikke minst av hensyn til energieffektivitet.

Dører:
Malt glatt inngangsdør fra Swedoor. Branndør B30. Malt dør med isolerglass fra stuen og til terrassen. Malt skyvedør med isolerglass fra stuen og til terrassen
Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dører. Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører. Faren for punktering er til stede for eldre dører i dører. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensene av alder / tilstanden er at det snart er behov for renovering / utskifting av dører, ikke minst av hensyn til energieffektivitet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Utgang til veranda fra stuen via to dører. Vinkelveranda. Oppført i betong med fliser på gulvet. Trerekkverk med liggende malt panel. Innfestet stål på toppen. 2 stk. elektrisk markise. Bod på terrassen. Areal ca 26 kvm.
Årstall: 2002
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av tettesjikt/membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr. 16 000,- per år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 536,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgifter, hagekonto og TV/internett.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene kan økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Det er vedtatt ekstraordinære innbetalinger i sameiet grunnet uventede store kostnader fra ødelagt heis i 2025, noe som reduserte sameiets kontantbeholdning.

Den gjenstående betalingen deles etter eierbrøk og er på totalt kr. 30 000,- og forfaller til betaling i juni. For denne seksjonen utgjør dette ca. kr. 5 510,-.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Strøm, se eget punkt
- Felleskostnader, se eget punkt
- Eiendomsskatt, se eget punkt
- Innboforsikring fra kr. 99,- per mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 5 768,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 793 281,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 847 544,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Dalsveien 34, orgnr. 986062823

Forretningsfører
Arnt Stensen

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med

innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal avklares med styret i forkant.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 197 kvm (Eiertomt)
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningen og opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Lite skråning i front mot syd med blomsterbed. Asfaltert nedkjøring til garasjen med varmekabler. Asfaltert gangvei til innganger med varmekabler.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et veletablert og rolig boligområde på Slemdal. Området er et svært attraktivt og veletablert villastrøk med nærhet til skog og mark, så vel som de mer urbane fasiliteter. Dalsveien er enveiskjørt forbi eiendommen med retning syd til nord fra krysset Tråkka / Holmenveien.

Gode kollektivmuligheter i området med umiddelbar nærhet til bussholdeplassen i Dalsveien hvor bussens linje 46 tar deg til Majorstuen eller Ullerntoppen. Videre er det ca. 15 minutters gange til T-bane fra Slemdal stasjon hvor Linje 1 / Frognerseterbanen tar deg raskt til sentrum eller til Frognerseteren. Skal du ut og reise fra Gardermoen kan du ta flybussen fra Gaustad (på Ring 3).

Det er meget gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Her bor du med nærhet til Nordmarkas allsidige løypenett med turveier og stier om sommeren, samt velpreparerte skiløyper om vinteren. Nærhet også til både Heming idrettsanlegg og Gressbanen med et bredt aktivitetsutvalg for både store og små innen alpint, langrenn, skihopping, orientering, friidrett, fotball og tennis. Det er gangavstand til Holmendammen med flott parkanlegg, samt fine turveier i nærområdet.

Nærhet til både Slemdal og Vinderen sentrum hvor det finnes en rekke servicetilbud som ulike dagligvareforretninger, restauranter, kaféer, treningssenter, sportsbutikk, vinmonopol med mer.

Eiendommen sogner til Slemdal barneskole. Ungdomsskoleelever fortsetter på Ris eller Midtstuen skole. Det er flere barnehager i nærområdet.

Dette er et perfekt boligområde for deg som vil bo sentralt, men samtidig stille og tilbaketrukket i grønne omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2003.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Det foreligger byggemeldte tegninger for 2. etasje som stemmer overens med dagens bruk. Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for loftet, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk av loftet samsvarer med godkjent bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Privat adkomstvei fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer

informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Hva skjer i nærområdet:
Holmenveien 37 C m.fl. - oppføring av tremannsbolig med underjordisk parkeringskjeller
Saksnummer 2025/19509 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202519509

Eiendommen ligger i område med fare for overvann
«Fare for overvann» på et reguleringskart betyr at området har risiko for skader fra overflatevann ved kraftig regn eller snøsmelting, for eksempel vannansamling, flom i terreng eller langs bekker.
Hva «fare for overvann» typisk innebærer
Begrepet peker ofte på hensynssoner/aktsomhetsområder der vann samler seg, renner på overflaten eller kan gi oversvømmelse av bygg, veger og infrastruktur ved kraftig nedbør.
Kontakt kommunen for nærmere informasjon.
Slike soner brukes som grunnlag for krav til løsninger for overvannshåndtering, terrengforming, høydeplassering av bygg, flomveier på overflaten, og eventuelle byggebegrensninger.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/33/221/7:
21.10.1910 - Dokumentnr: 269 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1910 - Dokumentnr: 109 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221 Snr:7
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1923 - Dokumentnr: 911846 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om septiktank m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1923 - Dokumentnr: 911847 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om septiktank m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1923 - Dokumentnr: 911848 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om septiktank m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1925 - Dokumentnr: 88 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1983 - Dokumentnr: 20154 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2313
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2001 - Dokumentnr: 5557 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. Dalsveien
Forpliktelse til vederlagsfri overdragelse av nødvendig veigrunn til Oslo Kommune
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2003 - Dokumentnr: 22979 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 166/904
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1-4.

04.11.1910 - Dokumentnr: 109 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:131
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3193 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3193 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3193 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3193 Snr:4
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1923 - Dokumentnr: 901162 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:131
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:221

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke på Gul liste, SEFRAK-registrert, bevaringsverdig eller vernet etter Kulturminneloven.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 178 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport og plantegning ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 298 475,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. april 2026

Megler
Nils O.M. Nordvik, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90040340

Megler 2
Caroline Leirflaten, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41926864

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Dalsveien 34B

Nabolaget Østre Holmen - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Slemdal skole (1-7 kl.)	**9 min**
610 elever, 27 klasser	0.8 km
Holmen skole (1-7 kl.)	**16 min**
567 elever, 32 klasser	1.3 km
Vinderen skole (1-7 kl.)	**16 min**
418 elever, 20 klasser	1.4 km
Ris skole (8-10 kl.)	**17 min**
644 elever, 46 klasser	1.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	**24 min**
531 elever, 31 klasser	1.8 km
Persbråten videregående skole	**6 min**
650 elever, 25 klasser	3 km
Blindern videregående skole	**7 min**
810 elever, 24 klasser	3.5 km

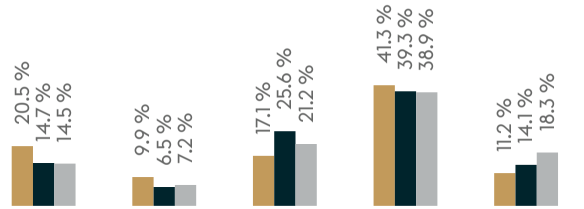
Offentlig transport

Tråkka	**2 min**
Linje 46	0.1 km
Slemdal	**10 min**
Linje 1	0.8 km
Gaustadalléen	**4 min**
Linje 17, 18	2.3 km
Skøyen stasjon	**10 min**
Totalt 9 ulike linjer	4.5 km
Oslo S	**19 min**
Totalt 24 ulike linjer	9.2 km

Barnehager

Holmen Kanvas-barnehage (1-5 å...	**5 min**
45 barn	0.4 km
Giske barnehage (2-5 år)	**5 min**
16 barn	0.5 km
Dalskroken barnehage (1-5 år)	**9 min**
81 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Holmen	1 921	756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Slemdal skole	9 min
Smestad park	12 min
SATS Vinderen	14 min
Mudo Vinderen	15 min

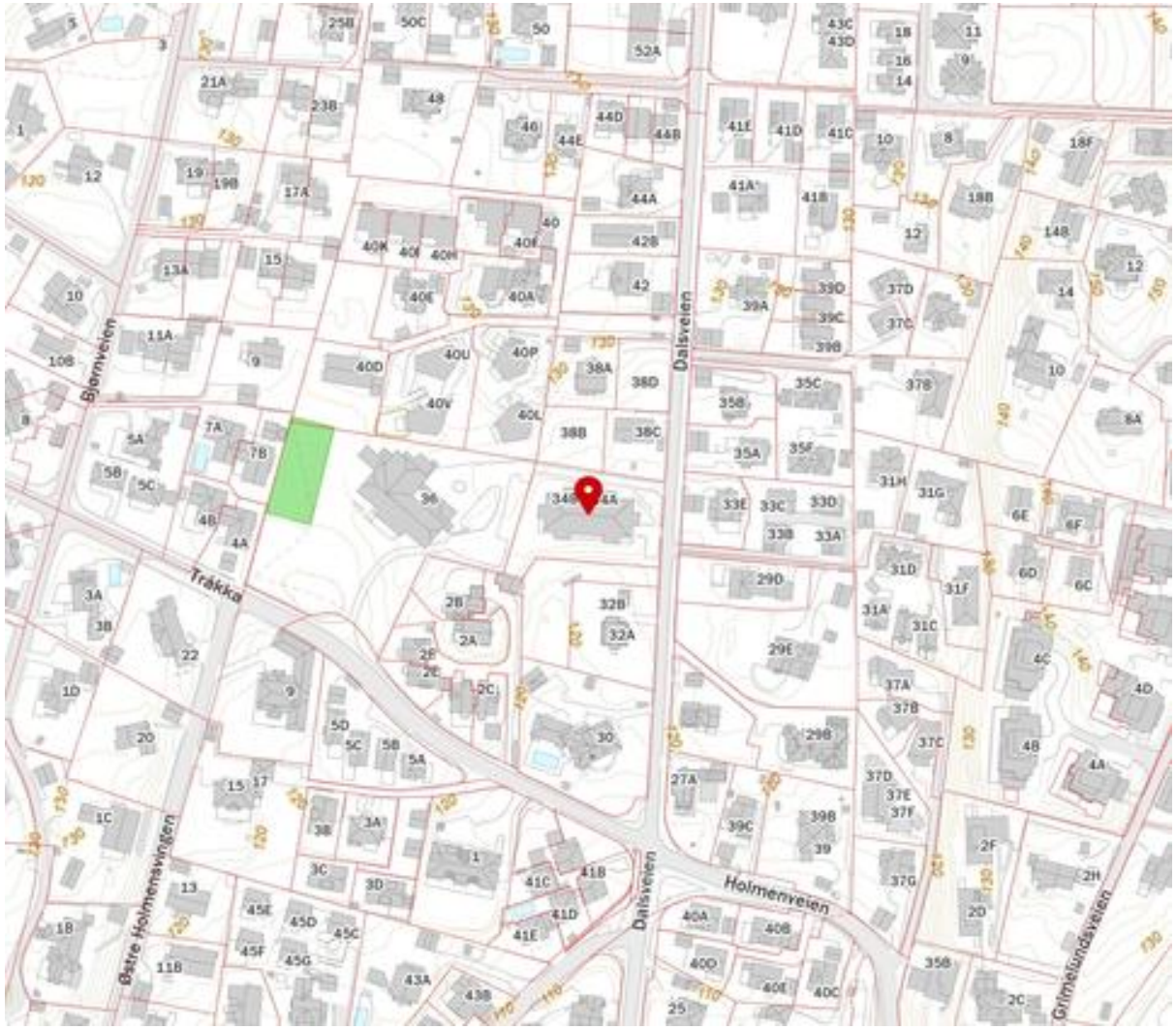
«Nærhet til Marka, sentrum, sjøen. Stille område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Dalsveien 34 B, 0775 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 221, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10908-1426 **Eiendomsverdi ref nr:** IX2091

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS **Sertifisert Takstingeniør:** Willy Preintoft

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Murmester Willy Preintoft AS

Willy Preintoft er utdannet takstmann innen bolig, skade, landbruk og næringseiendommer, men har også utdannelse innen bedriftsøkonomi og eiendomsmegling. Innehar alle godkjenninger for fast eiendom i Norsk Takst. Siden 1986 har han jobbet med rådgivning og takstmann innen bygg, anlegg og eiendomsbransjen. Willy har lang erfaring med tilstandsanalyser, leie og verdivurderinger, og har i alt utarbeidet flere 1 000 rapporter for ulike oppdragsgivere i Oslo og omegn. Willy har i en årrekke drevet eget selskap med hovedfokus på tilstandsvurderinger og verdsettelse / leievurderinger. Mange av eiendommene har vært av betydelig størrelse, og med stor variasjon i kompleksitet. Alt fra mindre næringseiendommer/kontoreiendommer til store utviklingseiendommer/ tomter, fritidseiendommer, festetomter og boliger er vurdert. Willy har også lang erfaring som skjønnsmann i Oslo tingrett, Ringerike, Asker og Bærum tingrett samt Borgarting lagmannsrett, og har sittet i et stort antall takstkomiteer.



Rapportansvarlig

Willy Preintoft

Uavhengig Takstingeniør

willy@akertakst.no

901 50 569

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branneller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk som er tatt i bruk i 2002 og med ferdigattest 11.09.2003
Oppført i to etasjer samt kjeller og loft. 2 oppganger til leilighetene, A og B
Heis i felles trappegang fra kjeller til 2. etasje.
I garasjen er det en felles bod og felles sykkelbod
I garasjen er det to parkeringsplasser for gjester.

Leiligheten seksjon nr. 7 er eneste leilighet i 2. etasje oppgang B
Leiligheten er innredet med hall m/ trapp til loft, stue, kjøkken, spisestue, soverom, baderom, 2 boder samt hovedsoverom med gang, vaskerom og baderom.
På loftet er det trapperom, teknisk rom samt 2 loftsrom

Utgang til terrasse fra to sider i stuen, vinkelterrasse med elektrisk markise.
1 bod på terrassen ca 3 m²
1 bod i kjelleren ca 13 m²
Parkeringsplass nr. 1 og 2 i felles garasjeanlegg.

AVVIK:
Seksjonen fremstår i konstruksjon og innredning som fra byggeåret.
Se de enkelte delpunktene for mere informasjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

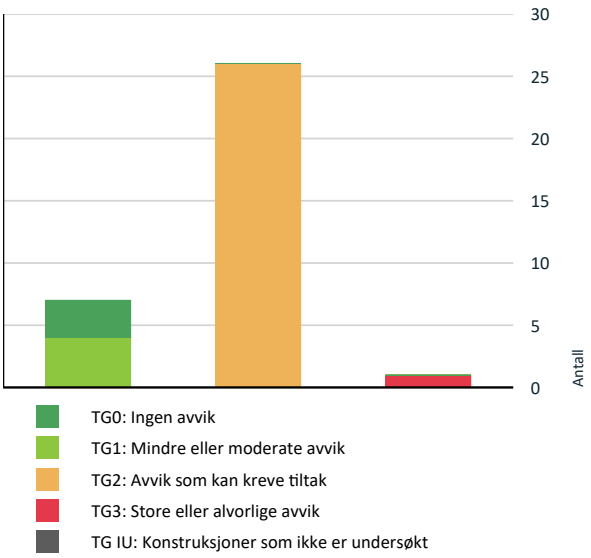
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt noen dokumenter eller tegninger for bygningen av eier eller eiendomsmegler.
Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, og at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

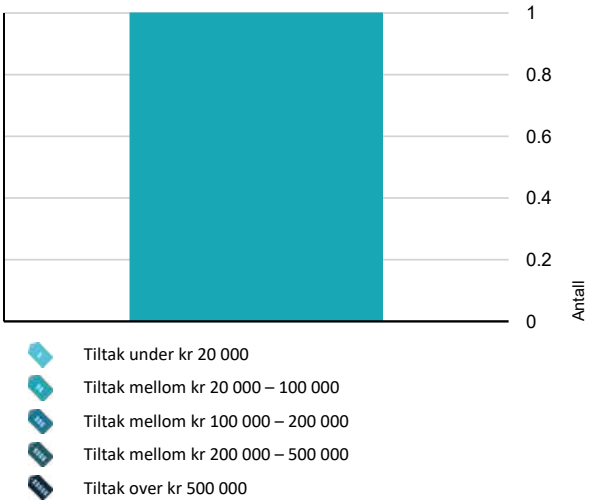
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2002

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. Faren for punktering er til stede for eldre vinduer med isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensene av alder / tilstanden er at det snart er behov for renovering / utskifting av vinduer, ikke minst av hensyn til energieffektivitet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt glatt inngangsdør fra Swedoor. Branndør B30.
Malt dør med isolerglass fra stuen og til terrassen.
Malt skyvedør med isolerglass fra stuen og til terrassen

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dører. Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører. Faren for punktering er til stede for eldre dører i dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensene av alder / tilstanden er at det snart er behov for renovering / utskifting av dører, ikke minst av hensyn til energieffektivitet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til veranda fra stuen via to dører. Vinkelveranda. Oppført i betong med fliser på gulvet. Trerekkverk med liggende malt panel. Innfestet stål på toppen. 2 stk. elektrisk markise. Bod på terrassen. Areal ca 26 m²

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av tettesjikt/membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Terrasse



Terrasse

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULVER:
Fliser i hall, vaskerom og baderom. Vinylbelegg i teknisk rom. Laminat i 2 loftsrom. Teppe i gang og hovedsoverom. Øvrige overflater har parkett.

VEGGER:
Fliser i baderom og vaskerom. Øvrige overflate er malt.

HIMLING:
Malte overflater.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i fliser ved inngangsdøren.
Fuktskade på parkett ved peisen. Kommer av en tidligere lekkasje fra yttertak. Tørt ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekk i fliser ved inngangsdøren bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.

Fuktskade på parkett ved peisen bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og mulig utvikling av råte eller mugg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er av elementer, synlig i kjelleren.

HELNINGSAVIK:
2. etasje: Hall er det målt ca 10 mm høydeforskjell.
2. etasje: Stuen er det målt ca 11 mm høydeforskjell.

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i boligen.
Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik.
Det er ikke foretatt kontroll av helningsavvik på loft eller ikke innredede arealer.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Feieluke i en bod i 2. etasje.

Tilstandsrapport

Peis i stuen med innsats. glassdør på to sider. Pusset og malt omramning. Plate på gulv i front av peisen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, samt sørges for tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Manglende tiltak kan medføre økt brannfare ved bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Peisen



Feieluken med kort avstand treverk og manglende plate på gulv



Innvendig ved feierluken

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med lukkede trinn til loft. Teppe i midten av trinn.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Innvendig trapp

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører innvendig.
Skyvedør fra hall til gang
Skyvedør fra gang til hovedsoverom.
To-fløyet dør med smårutet glass mellom hall og stuen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Innvendig dør

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i gang.
Skyvedørsgarderobe i hall
Skaper i hovedsoverom.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Skap i hall

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Gjestebad med inngang fra hall.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Gjestebaderom

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mer en 50 % av normal levetid for ett våtrom er passert.
Gjør oppmerksom på at baderommet er eldre, ombygning / oppgradering må påregnes.

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 20 mm

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Mer en 50 % av normal levetid for ett våtrom er passert.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid, samt manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Mer enn 50 % av normal levetid for et våtrom er passert.
Det anbefales å vurdere oppgradering eller ombygging av baderommet for å redusere risikoen for fuktskader og funksjonssvikt som følge av alder og slitasje.
Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre skjulte feil eller mangler.

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Sluket har klemring og det er synlig membran under klemringen. Mangler dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke avrenning fra hele rommet og til sluk. Fast kant rundt dusjen som sperrer for sluket.

Baderommet er 24 år gammelt og mer en 50 % av normal brukstid for membran/tettesjikt er passert på gulv og våtsoner på vegger. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen i våtrommet er eldre og regnes som en risikokonstruksjon. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og konstruksjonen skiftes ut.

Ved renovering bør det sikres at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og røranlegg dokumenteres, for å redusere risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer.

Manglende avrenning til sluk og fast kant rundt dusjen øker faren for vannskader i omkringliggende konstruksjoner ved en lekkasje.



Gulv i dusjen



Sluk i dusjen

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Toalett er plassert ned på gulvet. Fast kant til dusjen på gulvet og med glass skyvedør i front. Finert benk med folierte fronter. Polert marmor benkeplate med underlagt servant. Varmekabler i gulvet. Innfelt lys i himlingen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fast kant på gulvet uten avrenning av vann fra resten av gulvet og til sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall eller avrenning fra hele gulvet mot sluket for å sikre at vann ledes bort effektivt. Manglende avrenning kan føre til oppsamling av vann, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i baderommet med ventil for utsug i himlingen. Luftespalte under døren for tilluft.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegg for ventilasjon er ikke kontrollert av takstmannen. Anbefaler kontroll av egen fagmann
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det er ukjent når service og rensing av kanaler er foretatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler kontroll / service på anlegget utfra alder og manglende dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette.
Det er under befaringen informert om eierens utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Hovedbaderom med inngang fra gangen.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Hovedbaderommet

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mer en 50 % av normal levetid for ett våtrom er passert.
Gjør oppmerksom på at baderommet er eldre, ombygning / oppgradering må påregnes.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 18 mm

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Mer en 50 % av normal levetid for ett våtrom er passert.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid, samt manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Mer enn 50 % av normal levetid for et våtrom er passert.
Det anbefales å vurdere oppgradering eller ombygging av baderommet for å redusere risikoen for fuktskader og funksjonssvikt som følge av alder og slitasje.
Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre skjulte feil eller mangler.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Sluket har klemring og det er synlig membran under klemringen. Mangler dokumentasjon.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke avrenning fra hele rommet og til sluk i dusjen. Fast kant rundt dusjen som sperrer for sluket.
I innmuring av badekar er det laget en spalte. Forlegger ingen opplysninger om det er montert sluk under badekar, eller om åpningen av for avrenning ved lekkasje under kar

Baderommet er 24 år gammelt og mer en 50 % av normal brukstid for membran/tettesjikt er passert på gulv og våtsoner på vegger. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen i våtrommet er eldre og regnes som en risikokonstruksjon. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og konstruksjonen skiftes ut.

Ved renovering bør det sikres at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og røranlegg dokumenteres, for å redusere risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer.

Manglende avrenning til sluk og fast kant rundt dusjen øker faren for vannskader i omkringliggende konstruksjoner ved en lekkasje.

Undersøke nærmere om det er montert sluk under kar, eller om spalten er for avrenning fra badekar ved lekkasje.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med badekar, dusj, wc og servant. Hvit porselen. Innmurt badekar med spalte for avrenning nederst mot gulvet. Toalett er plassert ned på gulvet. Fast kant til dusjen på gulvet og med glass skyvedør i front. Finert benk med folierte fronter. Polert marmor benkeplate med underlagt servant. Varmekabler i gulvet. Innfelt lys i himlingen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fast kant på gulvet uten avrenning av vann fra resten av gulvet og til sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall eller avrenning fra hele gulvet mot sluket for å sikre at vann ledes bort effektivt. Manglende avrenning kan føre til oppsamling av vann, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i baderommet med ventil for utsug i himlingen. Luftespalte under døren for tilluft.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegg for ventilasjon er ikke kontrollert av takstmannen. Anbefaler kontroll av egen fagmann
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det er ukjent når service og rensing av kanaler er foretatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler kontroll / service på anlegget utfra alder og manglende dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette.
Det er under befaringen informert om eierens utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen.

Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Inngang til vaskerom fra gang ved hovedsoverom.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vaskerom

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mer en 50 % av normal levetid for ett våtrom er passert.
Gjør oppmerksom på at baderommet er eldre, ombygning / oppgradering må påregnes.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 30 mm

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer en 50 % av normal levetid for ett våtrom er passert.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid, samt manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mer enn 50 % av normal levetid for et våtrom er passert.
Det anbefales å vurdere oppgradering eller ombygging av baderommet for å redusere risikoen for fuktskader og funksjonssvikt som følge av alder og slitasje.
Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre skjulte feil eller mangler.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Sluket har klemring og det er ikke synlig membran under klemringen. Mangler dokumentasjon.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er tatt på silikon eller tilsvarende på innerkant av klemringen i sluket. Dette gjør at eventuell membran ikke er synlig. Gjør også at innerdel av sluket ikke kan fjernes for rengjøring.

Vaskerommet er 24 år gammelt og mer en 50 % av normal brukstid for membran/tettesjikt er passert på gulv og våtsoner på vegger. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Silikon på innerkant av klemringen bør fjernes, og sluket bør kontrolleres og rengjøres for å sikre funksjon og redusere risiko for lekkasje.
Alder på membran/tettesjikt tilsier økt risiko for funksjonssvikt og vannskader, selv om det per i dag ikke er synlige symptomer.
Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder fornyelse av membran/tettesjikt ved oppussing for å unngå fremtidige skader.



Sluk i vaskerom

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med 1 rustfri kum. Finerte overskap med folierte fronter. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Skap for samlestok. Hovedstoppekran. Varmekabler i gulvet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn. Tiltak utføres når vaskerommet oppgraderes.
Gjør oppmerksom på at vaskerommet er 24 år gammelt ombygning / oppgradering bør vurderes.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i vaskerommet med ventil for utsug i himlingen. Luftespalte under døren for tilluft.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegg for ventilasjon er ikke kontrollert av takstmannen. Anbefaler kontroll av egen fagmann
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid. Det er ukjent når service og rensing av kanaler er foretatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler kontroll / service på anlegget utfra alder og manglende dokumentasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette.
Det er under befaringen informert om eierens utvidede ansvar ved at det ikke gjøres hulltagning.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen.
Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Inngang til kjøkken fra hall og spisestuen.
Finert innredning med malte fronter. Polert naturstein i benkeplaten. 2 rustfrie kummer nedfelt i benkeplaten. Plate på vegg mellom benken og overskap. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Elektrisk avtrekksvifte over komfyren. Spiseplass. Brannslange i benken.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen. Komfyrvakten skal være installert som en del av det faste elektriske anlegget. Kravet kom i 2010.

Det er ikke montert lekkasjestopp i benken. Kom som ett krav i TEK 10 ved ny installasjon av kjøkken / utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens ved manglende komfyrvakt, er manglende varsling ved tørrkoking eller røk / brann på kokeplaten. Brann og røkskader.
Komfyrvakt bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvens ved lekkasje og manglende lekkasjestopper, er vann utover gulvet i kjøkken og ned i konstruksjonen. Lekkasjestopper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Kjøkken



Kjøkken



Brannslange i benken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Plassert over komfyren.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre innredninger og utstyr.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskapet er plassert i vaskerommet.
Hovedstoppekran i fordelerskapet, merket på yttersiden.
Hovedstoppekran for gården er i gang ved boder i kjelleren.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre vannledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Skap med samlestok



Merket utvendig på skap med samlestok



Gårdens hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Avløpsrør i kjøkkenbenken

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Aggregatet er plassert i teknisk rom på loft.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke opplyst om noen mangler ved anlegget eller bruken.

Foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om leilighetens ventilasjonsanlegg.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere rørenes eksakte tilstand. Dette krever spesialkompetanse, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilasjons firma.

Tilstandgrad er gitt dels med tanke på alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på ventilasjonsanlegget og dets utførelse for å redusere usikkerhet rundt anleggets tilstand og funksjon.

Videre anbefales det å få gjennomført en kontroll av anlegget av et autorisert ventilasjonsfirma, da manglende dokumentasjon og begrenset vurdering kan medføre risiko for skjulte feil, redusert inneklima eller behov for vedlikehold som ikke er avdekket.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegg i teknisk rom

TG 2 Oppvarming

Beskrivelse

Det er elektrisk oppvarming i leiligheten.
Varmekabler i fliselagte gulv.
Peis i stuen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler kontroll og gjennomgang av egen fagmann.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på manglende dokumentasjon, observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i teknisk rom på loft. Sluk i gulvet i teknisk rom og vinylbelegg på gulvet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberedere har begrenset levetid, og det anbefales å vurdere utskifting av tanken for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer eller driftsstans.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader på omkringliggende konstruksjoner og tap av varmtvannsforsyning.

Tilstandsrapport



Bereder i teknisk rom

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i bod under trappen. Automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2002

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Anlegget ble montert i 2002

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor Spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringsskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det må gjennomføres en utvidet el. kontroll av en elektrofaglig person.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	21			21		3	24
2. Etasje	164	3		167	26		167
Kjeller		13		13			13
SUM	**185**	**16**			**26**	**3**	**204**
SUM BRA	**201**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Lagerrom 1, lagerrom 2, teknisk rom		
2. Etasje	Hall m/trapp, bad 1, bad 2, stue, spisestue, soverom 1, soverom 2, kjøkken, gang, vaskerom	Bod på terrassen	
Kjeller		Bod	

Kommentar

ÅPENT AREAL, TBA:
Terrasse med to utganger fra stuen.

AREAL MED LAV HILINGSHØYDE, ALH:
Teknisk bod på loft er ikke måleverdig, lav takhøyde

EKSTERNT BRUKSAREAL, BRA-e:
En bod på terrassen og en i kjelleren

"Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker»

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt noen dokumenter eller tegninger for bygningen av eier eller eiendomsmegler.
Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, og at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Morten Bjerke	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	221		7	2197.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dalsveien 34 B

Hjemmelshaver
Opsahl Tom Ravnsborg

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Dalsveien 34	166 / 904	Ved sameiet	986062823

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt i rolig boligstrøk på Holmen. Området er hovedsakelig bebygget med villabebyggelse, rekkehus og noen lavblokker. Dalsveien er enveiskjørt forbi eiendommen med retning syd til nord fra krysset Tråkka / Holmenveien.
Gode offentlige kommunikasjoner med buss i veien samt T-bane fra Slemdal eller Smestad. Nærbutikk på Slemdal.
Gode parkeringsforhold med parkeringsplass for to biler i felles garasjeanlegg, plass 1 og 2, innerst i garasjen.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulering

Byggeområde for boliger, S-4220, datert 15.03.2006
Det er ett midlertidig forbud mot tiltak. Småhusplanen er under revisjon.

Eiendommen ligger i område med fare for overvann
«Fare for overvann» på et reguleringskart betyr at området har risiko for skader fra overflatevann ved kraftig regn eller snøsmelting, for eksempel vannansamling, flom i terreng eller langs bekker.
Hva «fare for overvann» typisk innebærer
Begrepet peker ofte på hensynssoner/aktsomhetsområder der vann samler seg, renner på overflaten eller kan gi oversvømmelse av bygg, veger og infrastruktur ved kraftig nedbør.
Kontakt kommunen for nærmere informasjon.

Slike soner brukes som grunnlag for krav til løsninger for overvannshåndtering, terrengforming, høydeplassering av bygg, flomveier på overflaten, og eventuelle byggebegrensninger

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningen og opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Lite skråning i front mot syd med blomsterbed.
Asfaltert nedkjøring til garasjen med varmekabler. Asfaltert gangvei til inngang med varmekabler.

Bebyggelsen

Boligblokk som er tatt i bruk i 2002 og med ferdigattest 11.09.2003
Oppført i to etasjer samt kjeller og loft. 2 oppganger til leilighetene, A og B
Heis i felles trappegang fra kjeller til 2. etasje.
I garasjen er det en felles bod og felles sykkelbod
I garasjen er det to parkeringsplasser for gjester.

Leiligheten seksjon nr. 7 er eneste leilighet i 2. etasje oppgang B
Leiligheten er innredet med hall m/ trapp til loft, stue, kjøkken, spisestue, soverom, baderom, 2 boder samt hovedsoverom med gang, vaskerom og baderom.
På loftet er det trapperom, teknisk rom samt 2 loftsrom

Utgang til terrasse fra to sider i stuen, vinkelterrasse med elektrisk markise.
1 bod på terrassen ca 3 m²
1 bod i kjelleren ca 13 m²
Parkeringsplass nr. 1 og 2 i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.02.2026	Oversendt til eier / rekvirent	Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	05.03.2026	Eier / eiere var til stede under befaring og gav opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.03.2026	Ambita, Norges Eiendommer	Fremvist		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IX2091

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. apr. 2026

Oppdragsnummer
13-0109/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dalsveien 34B, 0775 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Tom Ravnsborg Opsahl

Fullmektige
Morten Johannes Bjerke for Tom Ravnsborg Opsahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2002

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Tom R Opsahl

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21219908
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke ut over det som er nevnt i tilstandsrapporten

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke ut over det som er nevnt i tilstandsrapporten

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0109/26

enova

Energiattest



Adresse **Dalsveien 34B, 0775 OSLO**	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281608**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81698309**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **221**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **185,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **185,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **148,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **148,24 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 424 kWh**



Dalsveien 34B, 0775 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Dalsveien 34B, 0775 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Referat ordinært sameiemøte/årsmøte for Dalsveien 34A/B

Tid:	**Mandag 5. mai 2025, kl 18.30 – 20.30**
Sted:	**Anne-Berit og Per Martin Solvang**
Møteleder:	**Styreleder Per Martin Solvang**
Tilstede:	**Kjellaug Flugsrud, Anette Dahl, Tom R. Opsahl, Arnt Stensen, Helene og Otto Søberg, Anne-Berit og Per Martin Solvang og regnskapsfører Jens Stensen**
Fraværende:	**Anna M. Hjortnæs og Berit Høyem**
Referent:	**Anette Dahl**

1- Konstituering

- Styreleder Per Martin ønsket velkommen.
- Seks av sameiets husstander var representert og årsmøtet var derved beslutningsdyktig.
- Innkallelse og agenda ble godkjent.
- Styreleder Per Martin er møteleder, Anette ble valgt som referent.
- Helene og Kjellaug ble valgt til å undertegne protokollen.

2- Godkjenning av årsberetning

Per Martin gikk gjennom styrets årsberetning for 2024. Denne vedlegges referatet.

Enighet om å innhente tilbud på eviggrønne busker istedenfor roser i inngangspartiet. Dette diskuteres igjen når tilbud er på plass.

Hagesjef Anna er fraværende og Per Martin informerer derfor om at det pt står kr 3.300,- på hagekontoen, og at det også i år skal innbetales kr 2.000,- pr husstand som tidligere.

3- Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap for 2024 – Jens

- Fellesutgifter forblir på samme nivå, ingen endringer.
- Sameiet gikk i minus på bygging av tak av søppelboden.
- Kostnad knyttet til takrens beløp seg til kr 56.000,-.
- Stabile strømkostander, sameiet har skiftet til ny leverandør - Wattn.

- Sameiet mottok en retur fra Gjensidige i juni på kr 31.138,-.
- Skifte av forsikringsleverandør gjennomført grunnet stor reduksjon (kr 30.000,-) i premie.
- Vanlige vedlikeholdskostnader, ny høytrykksspyler har blitt innkjøpt.
- Kort diskusjon om tv og internettleverandør Telia, enighet om å beholde dagens løsning inntil videre.
- Underskudd kr 50.002,- pr 31.12.2024.
- Innestående på konto kr 52.681,- pr 31.12.2024
- Sameiet er godt forberedt på videre drift, og det er budsjettert et overskudd stort kr 113.895,- pr 31.12.2025. Ingen kjente store kostnader i vente.

4- Diskutere eventuell ekstern hjelp til trappevask, hagearbeid, måking

Det diskuteres både trappevask, måking og gressklipping.

Noen ønsker felles trappevask gjennom vaskebyrå, andre foretrekker å gjøre dette selv. Sameierne lander til slutt på at hver husstand er ansvarlig for sin vask, og at man benytter seg av egen vaskehjelp på sin tur dersom ønskelig.

Enighet om at måking skal gjøres av sameierne, det er varmekabler og det bør holde.

Gressklipping diskuteres og noen ønsker også at dette skal håndteres eksternt. Anette stiller sin sønn Gregers til disposisjon for denne oppgaven. Arnt og Per Martin skal se på gressklipperen neste dag, da den til tider fusker noe. Avventer status på klipperen. Ingen endelig enighet på dette punkt.

5- Tak på søppelbod

Arnt og Otto skal sammen senke taket. Arnt skal opereres og det blir derfor utsatt inntil videre. Sameierne ønsker ikke flere kostnader knyttet til taket.

6- Eventuelt/innkomne saker

Sak om humlebol på terrassen til Anette blir diskutert.
Arnt skal være behjelpelig med tetting av åpningen til høsten.

Hekken ut mot Dalsveien diskuteres. Helene og Otto, og Arnt ønsker at denne skal gro grunnet trafikkstøy og skjerming. Tom vil gjerne ha den klippet pga

den farlige utkjørselen. Speilene skal skiftes ut til nye som er bedre mot dugg og sol. Se på løsning om plassering av speil kan hjelpe utkjøring i første omgang.

Otto fremmer forslag om at styreleder skal avlønnes noe mer enn det har vært gjort hittil. Sameierne er enige om at styreleder får godtgjørelse kr 10.000,- pr år.

7- Valg av styre

Arnt Stensen ble valgt som ny styreleder.
Per Martin Solvang og Helene Søberg ble valgt som styremedlemmer.
Anette Dahl ble valgt som varamedlem.

8- Valg av regnskapsfører og revisor

Jens Stensen fortsetter som regnskapsfører og Anna M. Hjortnæs som revisor.

Møtet ble avsluttet kl 20:30.

Vår ref: 13-0109/26
Oslo, 13.04.2026

Megleropplysninger på Dalsveien 34B - gnr. 33, bnr. 221, snr. 7 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Tom Ravnsborg Opsahl	Dalsveien 34 A, 0775 Oslo	05.01.1937

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

Navn på				
Styreleder	Navn: Arnt Stensen	Tlf.: 97484080	E-post.: astensen@msn.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 33	Bnr.: 221	Snr.: 7	Kommune: 0540
Sameiets org.nr:	916 60 62623	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	F	Forsikringsselskap og polisenr.		
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	F	
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1						
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 90 k		Seksjonens andel formue? Kr		

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 5536	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Mangler data

Oslo. 15.04.26 — Sted, dato

J.S — Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post c.leirflaten@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Bygdøy Alle Eiendom AS
Org.nr.: 914457750
Bygdøy Alle 34
0265 Oslo

Med vennlig hilsen

Caroline Leirflaten
Eiendomsmegler MNEF / Partner
+47 419 26 864 / c.leirflaten@nordvikbolig.no

VEDEKTER

FOR

DALSVEIEN 34

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Dalsveien 34.
Sameiet består av boligseksjoner medsin ideele andel av gasjeseksjon av gnr. 33bnr. 221 i Oslo kommune, iht. oppdelingsbegjæring.

Eierbrøken beregnes ut fra leilighetens bruksareal.

Sameiet har til formål å:

- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
- ivareta alle andre saker av felles interesse

2. SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst én av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innnkallingen, som skal inneholde tid og sted, sendes saksliste.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse.
4. Valg av revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.
Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler.
Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves 4/7 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

Videre kreves det 4/7 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtekter. NB! altså kan endres!

3. STYRET

Sameiet ledes av et styre, som står for forvaltning av sameiets felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av minst to medlemmer inklusiv leder. Styret velger selv styrelederen ved første konstituerende styremøte. Leder velges for 1 år. Styremedlemmer velges for 2 år, med alternering. Det velges 1 varamedlem, som velges for 1 år.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

4. DISPOSISJONS- OG RÅDERETT

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg og fremleie, plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, eventuelle husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Sameierne plikter å følge husordensreglene og vedtektene.De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varselet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i.

Sameiet har lovbestemt panterett i henhold til lov om eierseksjoner i hver seksjon, til dekning av fellesutgifter.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt.

5. DISPOSISJON AV FELLESANLEGG

Sameier/seksjonseier disponerer eksklusivt hver sin bod i garasjeanlegget. Garasjeplass i garasjenanlegget disponeres eksklusivt i henhold til kjøpsavtale. Utvendig grøntanlegg og annet fellesareal disponeres i fellesskap hvor ikke annet fremgår av seksjoneringsbegjæring.

6. VEDLIKEHOLD

Tomten samt fellesareal i bygningen eies som fellesareal av sameierne i henhold til deres eierbrøk.

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av seksjonene samt andre ytre rom som hører inn under seksjonen.

Ytre vedlikehold av aiendommen med bygninger, herunder vinduers og dørers utvendinge flater, fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, samt andre felles tekniske installasjoner til byggene, er sameiets ansvar i fellesskap. Omfanget av det ytre vedlikehold skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold.

7. SKADER – FORSIKRING

Sameiet tegner husforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameierne egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

8. FELLESUTGIFTER

Utgifter til fellesinntak av TV-signaler deles likt mellom sameierne. Likeledes deles utgifter til stell og vedlikehold av hage og bed likt mellom sameierne. Sameiets øvrige utgifter skal fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøken som er fastsatt i henhold til areal.

Sameiermøtet fastsetter, på grunnlag av årsregnskap og budsjett, et á konto beløp som innbetales hvert halvår av den enkelte sameier.

Ved fastsettelse av á konto beløpene, kan det tas hensyn til om det bør bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter eller større fremtidige utgifter til påkostninger, vedlikehold av grunn og bygninger.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for eiendommen og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt sameiermøtet.

10. LOV OM EIERSEKSJONER

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

11. OM FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, skal det avgjøres ved de vanlige domstoler.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjoner tiltres av den nye sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted.

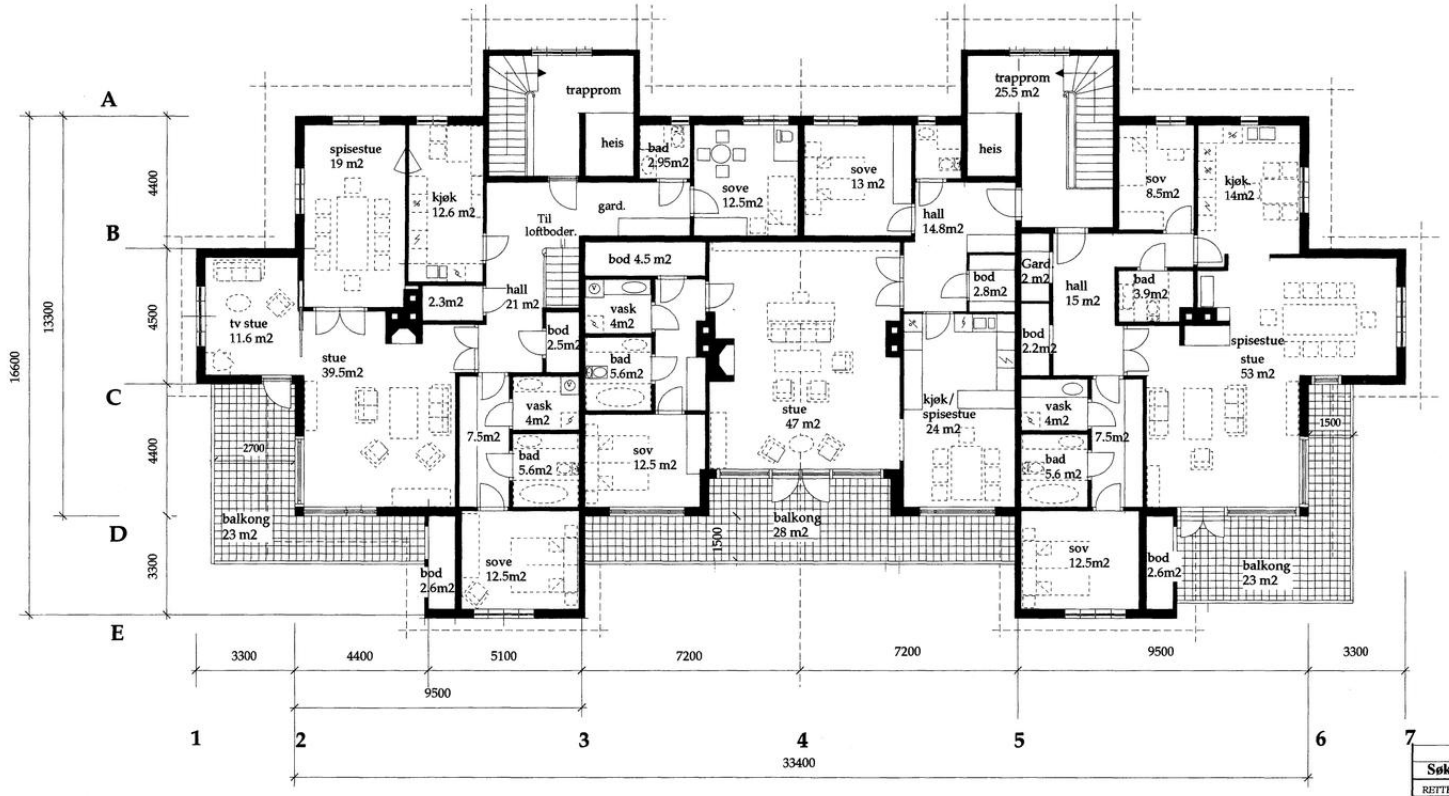
Husordensregler for
SAMEIET DALSVEIEN 34

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboene, samtidig som de skal bidra til å sikre beboernes trivsel og hygge i hjemmene. Derfor er det viktig at bestemmelsene blir fulgt, og at hver enkelt bidrar til fellesskapets beste.

Sameierene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at reglene også følges av husstanden, samt de som gis adgang til leiligheten. Ved behov kan husordensreglene justeres etter beslutning i sameiemøte.

1. Boligene må ikke brukes slik at de generer andre. Kraftig støy som overstiger lydisolasjonseffekten mellom leilighetene kan være meget sjenerende, for eksempel høy musikk, TV, trimstøy etc.
2. Mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 må beboerne unngå støy som forstyrrer naboene. For øvrig er det en god regel å underrette naboer om planlagte større selskapeligheter.
3. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret/sameierene. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager.
4. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet, da kalde rom kan volde skade på vannledninger og være en ulempe for naboer.
5. Trappeoppgangene må ikke benyttes til oppbevaring av personlige eiendeler. Ski, sykler og barnevogner må ikke hensettes utenfor inngangspartiet over lengre tid, men plasseres i boder og fellesrom i garasje. Alle ytterdører skal til enhver tid holdes låst.
6. Utlufting må ikke skje gjennom dør til trappeoppgang.
7. Søppel skal være godt innpakket og legges i søppelkassen som er beregnet for husholdnings-avfall. Pappkasser slås sammen før de legges i papir containeren. Større avfall og spesialavfall må beboerne selv sørge for å bringe bort.
8. Det er ikke anledning til hunde- og/eller kattehold i boligen uten etter godkjennelse fra sameiets styre/sameierene. Godkjennelse vil bli gitt under forutsetning av at det ikke innkommer klager. Godkjennelse kan bli trukket tilbake dersom det senere innkommer sakelig begrunnede klager. Det påpekes spesielt at hunde- eller katteeiere selv må fjerne ekskrementer fra plener, veier og plasser.
9. Det bør utvises spesielt hensyn til bruk av grill på terrassene, da dette erfaringsmessig sjenerer omliggende leiligheter.
10. Markiser og lignende skal være ensartet. Alle utvendige forandringer må godkjennes av styret/sameiet før noe arbeid settes i gang. Likeledes må styret/sameiet få seg forelagt planer for eventuelle innvendige endringer som kan ha bygningsmessige konsekvenser eller som kan tenkes å virke sjenerende på naboer.
11. Garasjen bør benyttes i størst mulig utstrekning, da parkeringsplassen utenfor er forbeholdt gjester og korttidsparkering. Snø bør så godt som mulig fjernes fra bilene før innkjøring i garasjen. For øvrig skal det etter påbud fra forsikringsselskap og brannvesen ikke oppbevares ting over tid i garasjen utenom biler.
    Garasjeplasser tillates ikke utleid til personer som ikke bor i sameiet. Parkering av biler som ikke eies av beboerne skal kun tillates parkert i garasjen for kortere perioder med mindre det er innhentet tillatelse om dette fra styret/sameierene.
12. Nøkler til leilighetene/bygningen kan ved behov gis til sameiernes nærmeste, men ikke til andre uten at spesiell tillatelse til dette er innhentet fra styret/sameierene. Som en konsekvens av dette leveres aviser i postkassene utenfor bygningen.
13. Ferdsel til og fra leilighetene skal skje gjennom hoveddørene. Ved spesielt behov kan tillatelse som avviker fra dette gis av styret/sameierene. For øvrig må ferdsel på fellesarealene skje på en måte som ikke i vesentlig grad sjenerer andre sameiere.

12.04.2016



LEIL. 5 159 M2 BRA **LEIL. 6 140 M2 BRA** **LEIL. 7 130 M2 BRA**

3

Søknad om rammetillatelse					17.01.2000
RETTELSER	DATO	INTERN KONTR.	BYGGHERRE SIGN	INDEKS	
TILTAK: **33/221-222 Dalsveien 34**	ORIENTERINGSSKISSE				
TILTAKSHAVER: **Backe Prosjket A/S**					
TEGNING AV: **2.Etasje**	DATO 17.01.00	SIGN. **EF**	MÅL 1:100		
ANSV. SØKER: ARKITEKTENE THORENFELDT A/S FREDENSBORGVEIEN 11 0177 OSLO 1 TELEFON 22 11 40 44 TELEFAX 22 36 21 16	SAK. NR. 9916	TEGN NR. **A-102**	INDEKS		

6c

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

AS Ing. Gunnar M. Backe
Postboks 4714 Nydalen
0421 OSLO

Dato: 11 SEPT. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200000838-23 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Leon Stølan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSVEIEN 34	Eiendom:	33/221
Tiltakshaver:	Arkitektene Thorenfeldt AS	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Søker:	Arkitektene Thorenfeldt as	Adresse:	Fredensborgveien 11, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen
Prosjektingeniør

Kjell Leon Stølan
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Caroline Leirflaten
DALSVEIEN 34B

Dato: 13.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530367
9122946

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 221

Vi viser til bestilling av 20260413 for DALSVEIEN 34B.

GNR. 33 BNR. 221

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.10.1910.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2198 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

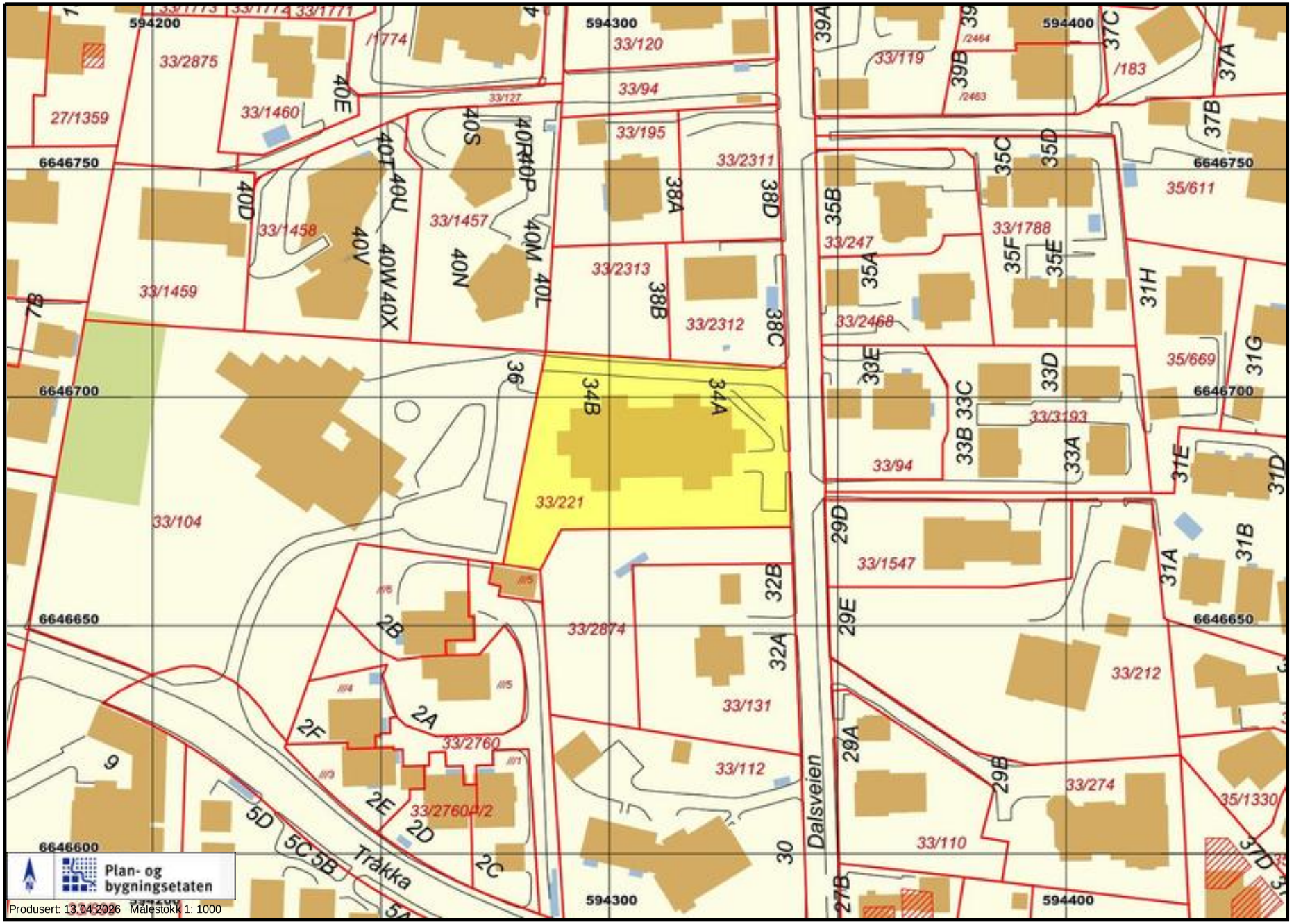
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

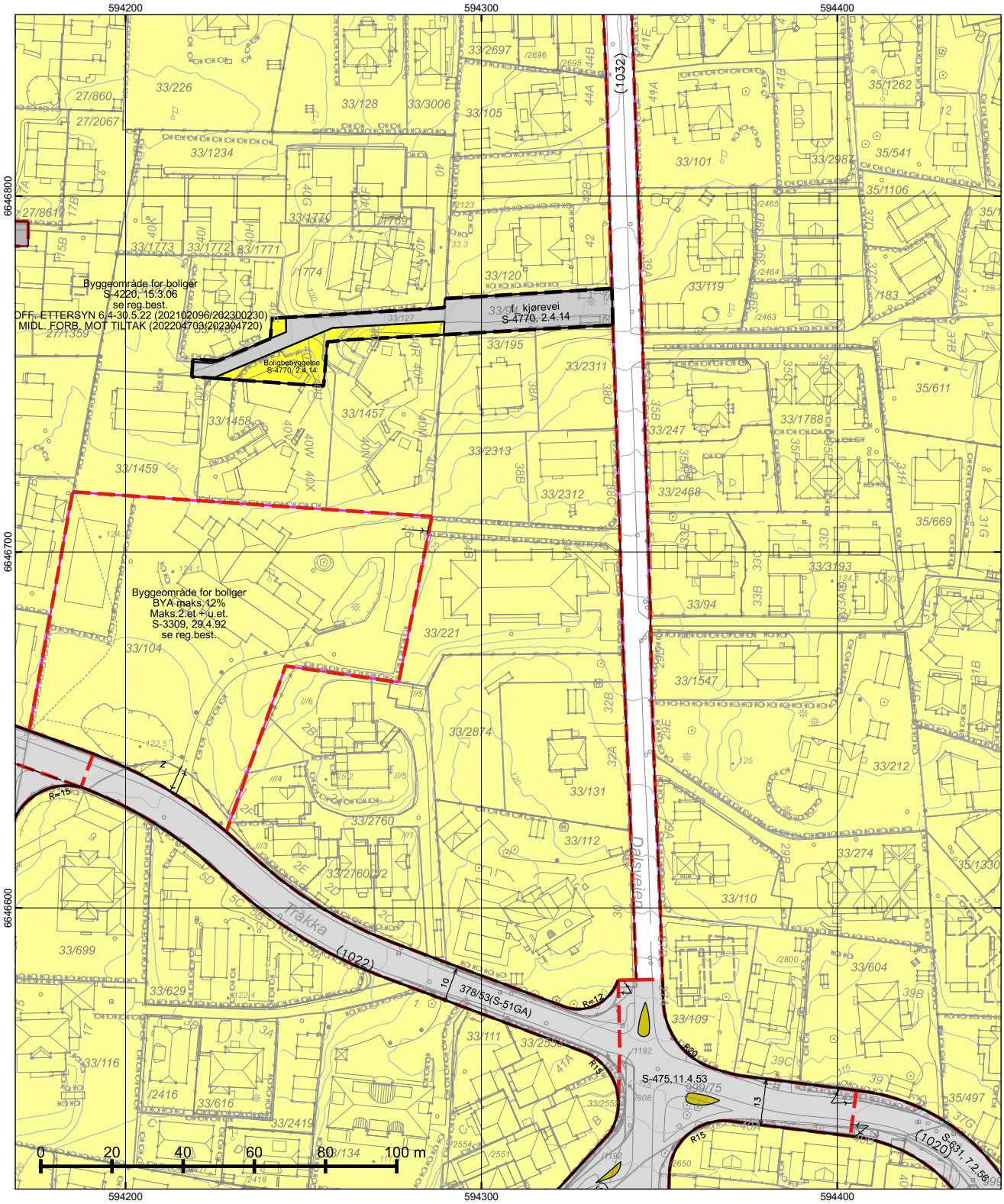
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Plan- og bygningsetaten
Produsert: 13.04.2026 Målestokk 1: 1000
Dalsveien
Trakka
33/2875
33/1460
27/1359
33/1459
33/1458
33/1457
33/104
33/120
33/94
33/195
33/2311
33/2313
33/2312
33/221
33/2874
33/131
33/112
33/2760
33/2760/2
33/119
33/247
33/1788
33/2468
33/3193
33/1547
33/212
33/274
33/110
35/611
35/669
35/1330
594200
594300
594400
6646750
6646700
6646650
6646600



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155925/ 86530367
Adresse: Dalsveien 34
Gnr/Bnr: 33/221

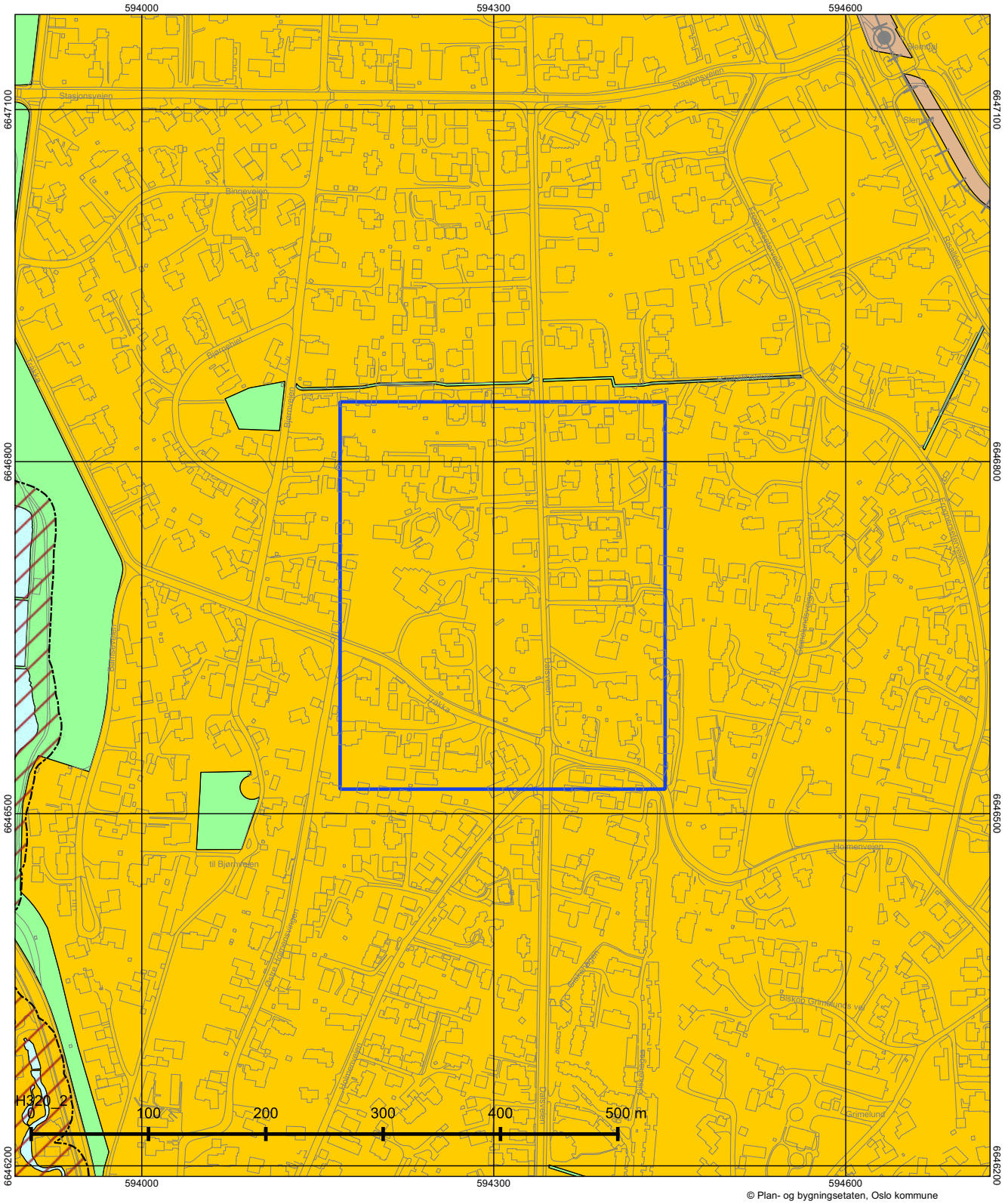
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155925/86530367
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

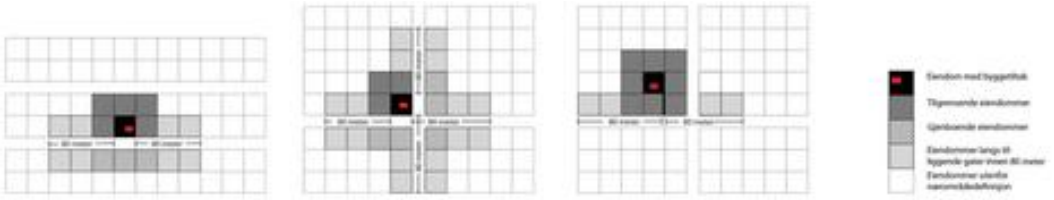
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

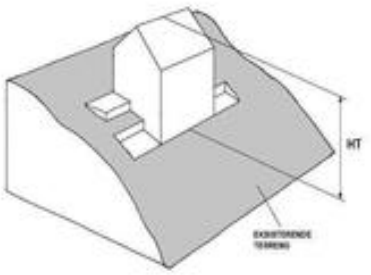
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

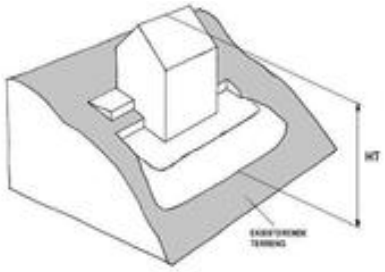
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: DYB6996
Matrikkel: 301-33/221/0/7
Bruksenhet: H0201
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Tom Opsahl



Adresse:
Dalsveien 34 B,
0775 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 4 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring	ACR elektro AS	Elektriker	2023-12-13
Risikovurdering	ACR elektro AS	Elektriker	2023-12-13
Sluttkontroll	ACR elektro AS	Elektriker	2023-12-13
UniDim Universaldim KUD-500EV Erstatter 1405901	ACR elektro AS	Elektriker	2023-12-13

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
DAGBOKNR.: 22979
15 APR 2003
OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE

Påført 14.04.03 av Svein Belsvik

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
301	OSLO	33	221		
~~301~~	~~OSLO~~	~~33~~	~~222~~		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
12.06.64 [redacted]	HANS PETTER OPSAHL	1/2
05.01.37 [redacted]	TOM RAUNSBORG OPSAHL	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	141	G	13				25				37				49			
2	B	87	G	14				26				38				50			
3	B	87	G	15				27				39				51			
4	B	147	G	16				28				40				52			
5	B	134		17				29				41				53			
6	B	142		18				30				42				54			
7	B	166		19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 904 = nevner: 904

MOTTATT
24 MARS 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 22979 Tinglyst: 15.04.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget/eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 27/11-02	PEDER B. BACKE ifølge fullmakt	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

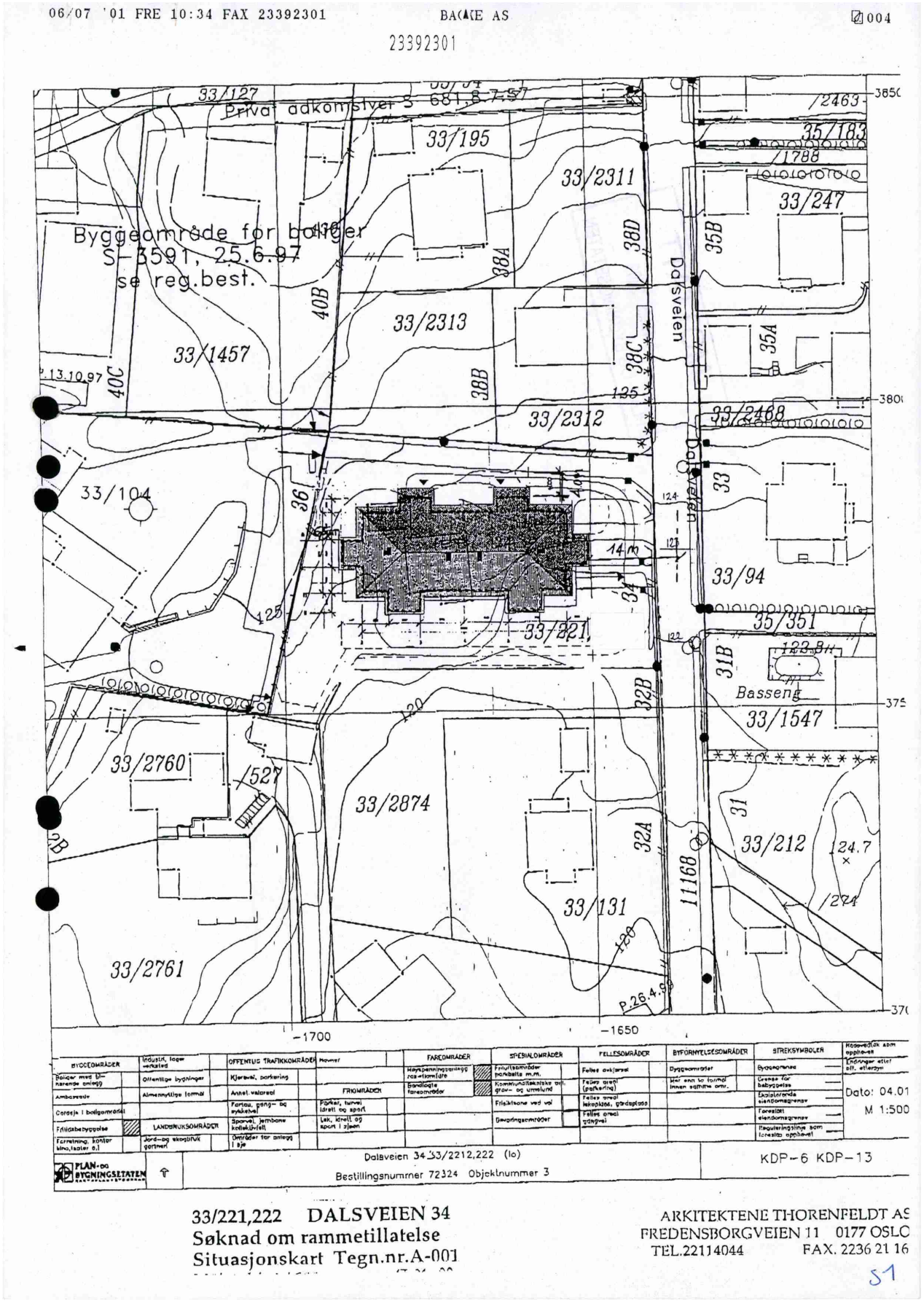
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
33	221			Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
14 APR 2003	PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING VEST MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, 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) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

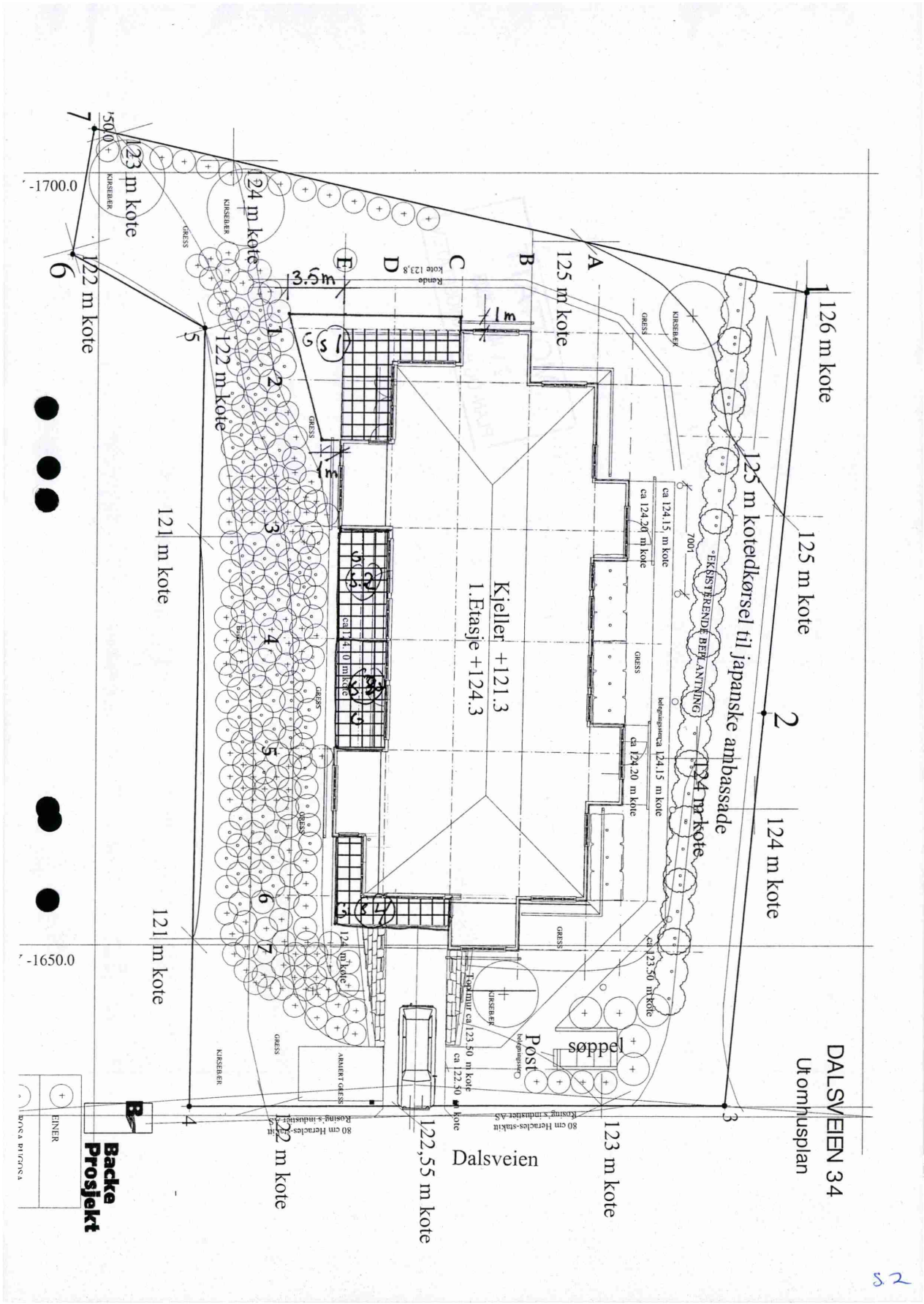


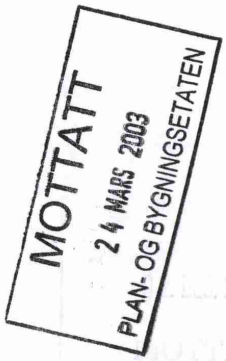
33/221,222 DALSVEIEN 34
Søknad om rammetillatelse
Situasjonskart Tegn.nr.A-001

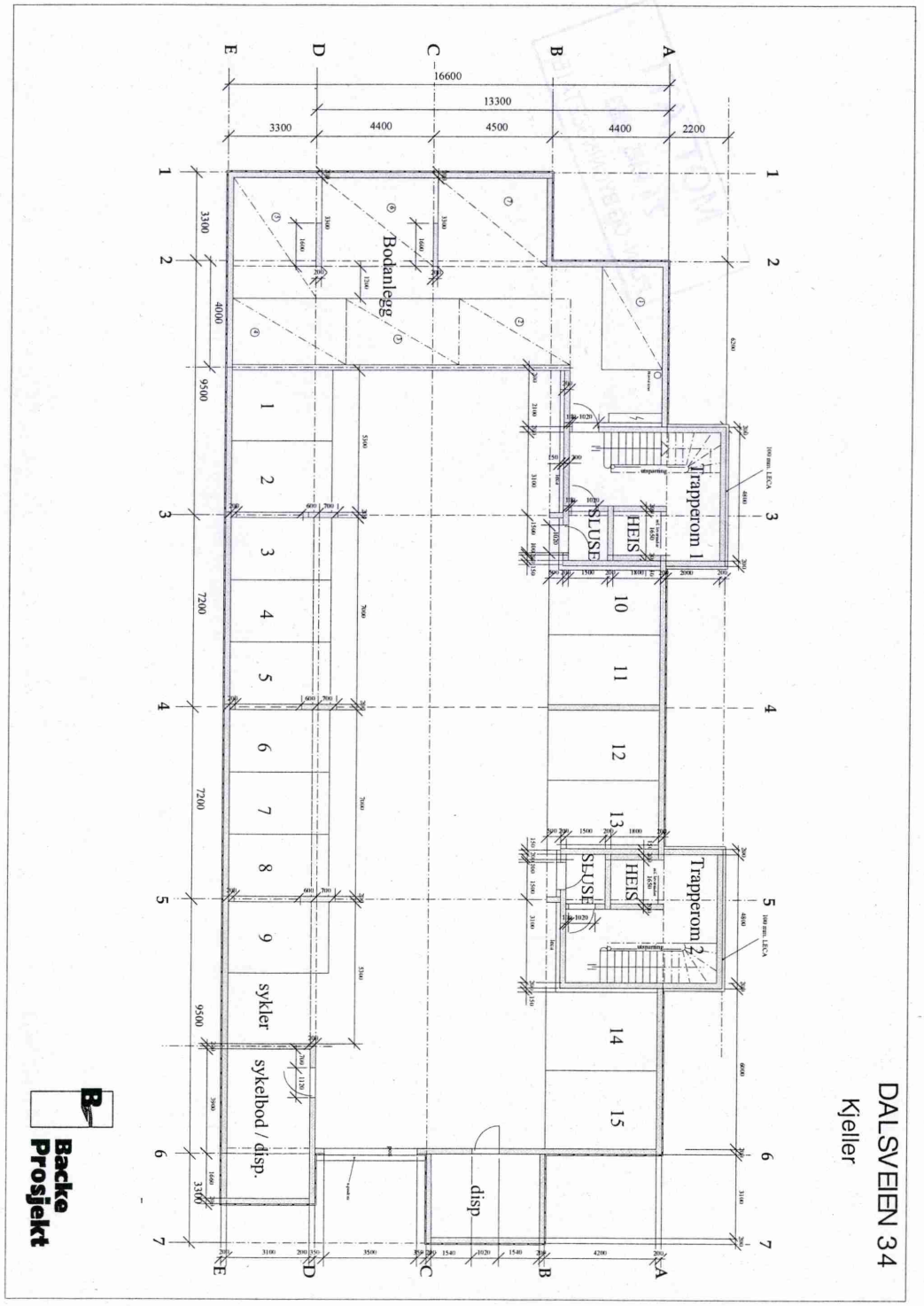
ARKITEKTENE THORENFELDT AS
FREDENSBORGVEIEN 11 0177 OSLO
TEL.22114044 FAX. 2236 21 16

S1

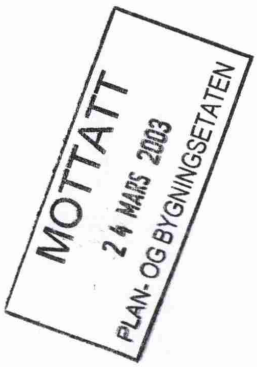

MOTTATT
24 MARS 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

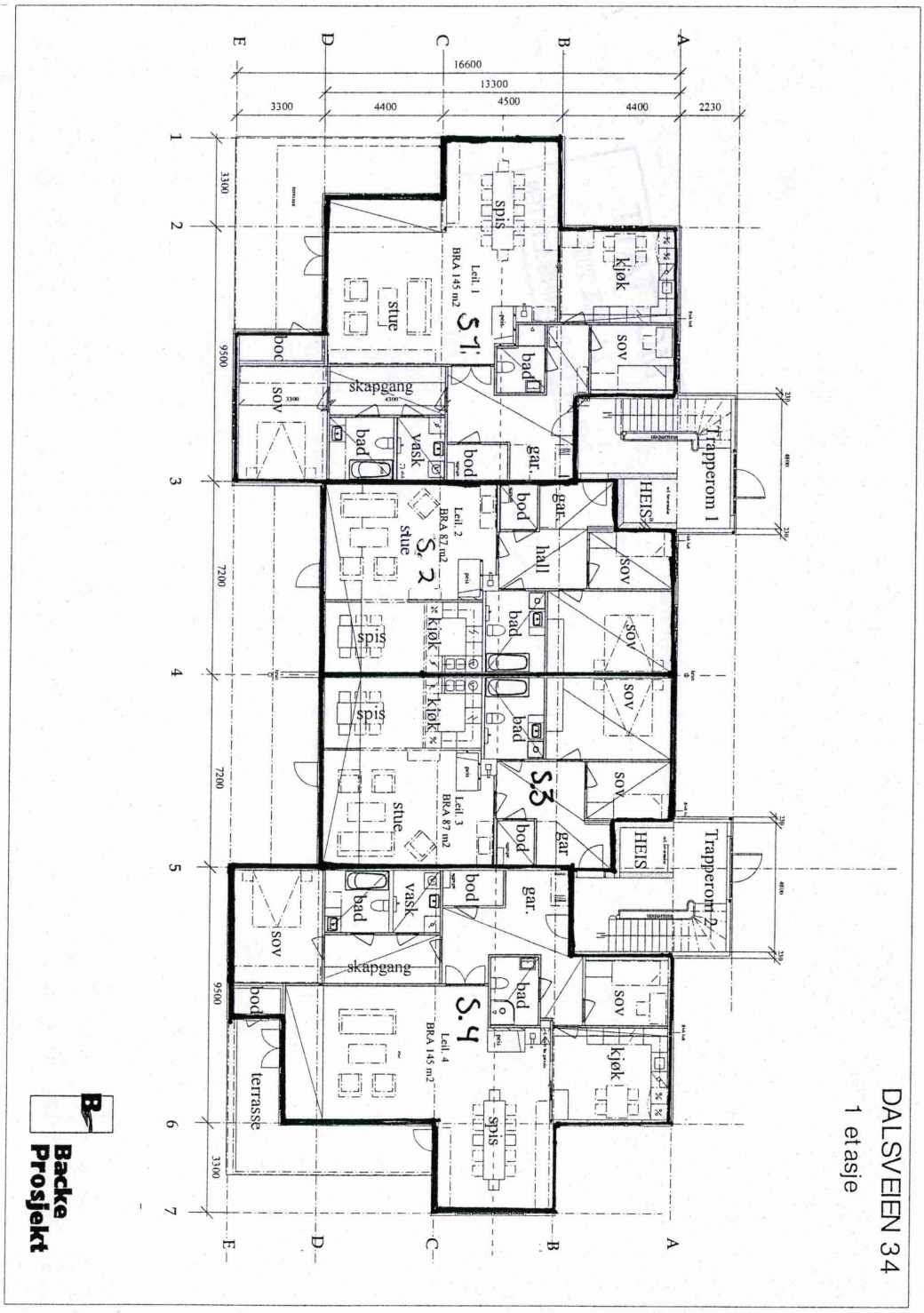

DALSVEIEN 34
Ut omhusplan
Backe Prosjekt
Dalsveien
125 m kotekjørsel til japanske ambassade
Kjeller +121.3
1.Etasje +124.3
126 m kote
125 m kote
124 m kote
123 m kote
122 m kote
121 m kote
122,55 m kote
søppel
Post
EKSISTERENDE BEPLANTNING
52


MOTTATT
24 MARS 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


DALSVEIEN 34
Kjeller
Backe Prosjekt
Bodanlegg
Trapperom 1
Trapperom 2
SLUSE
HEIS
sykler
sykkelbod / disp.
disp
16600
13300
3300
4400
4500
4400
2200
9500
7200
4000

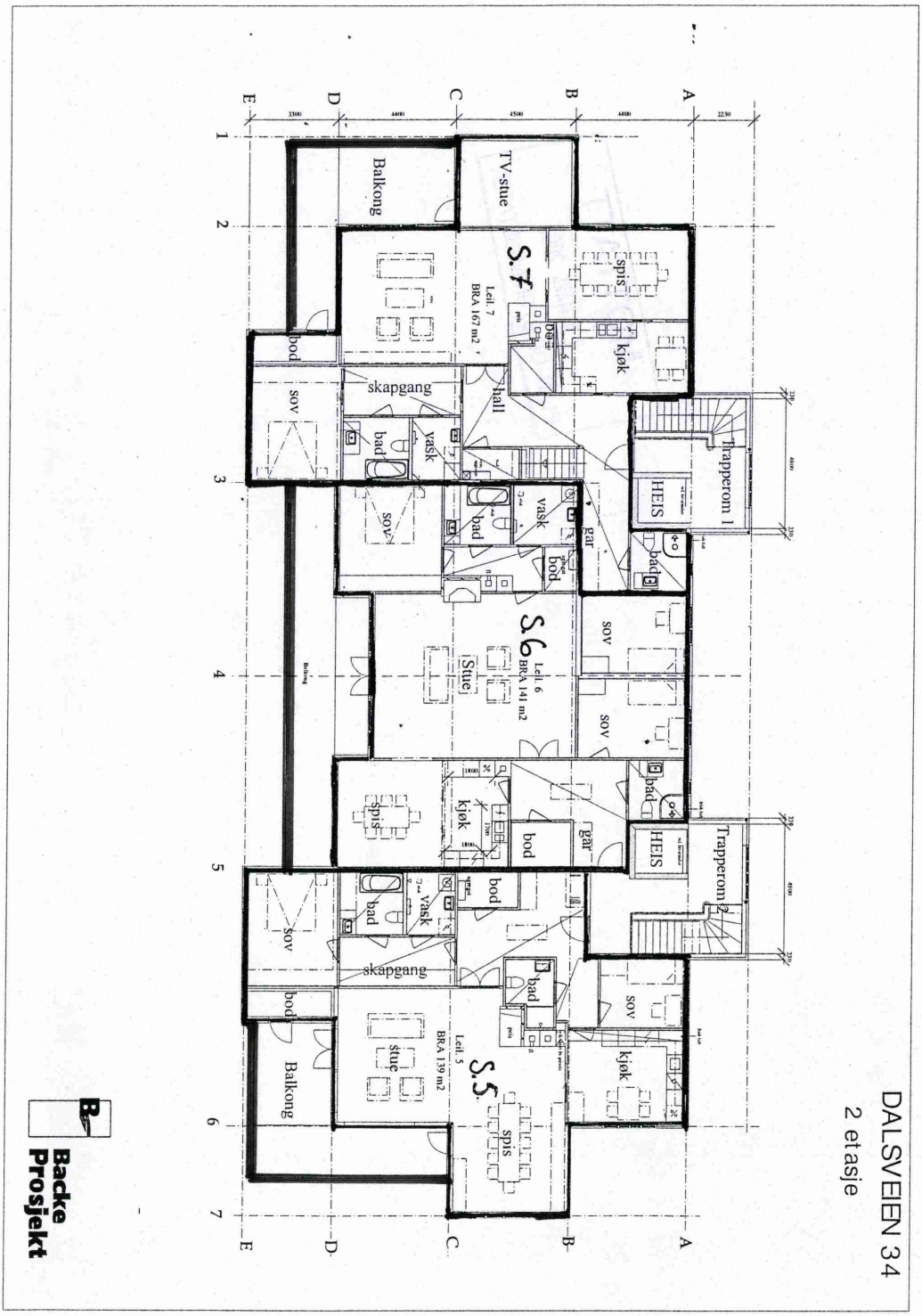
S3


MOTTATT
24 MARS 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


DALSVEIEN 34
1 etasje
Backe Prosjekt
16600
13300
3300
4400
4500
4400
2230
S.1
S.2
S.3
S.4
Leil. 1 BRA 145 m2
Leil. 2 BRA 87 m2
Leil. 3 BRA 87 m2
Leil. 4 BRA 145 m2
spis
kjøk
stue
sov
bad
bod
gar.
skapgang
vask
hall
HEIS
Trapperom 1
Trapperom 2
terrasse

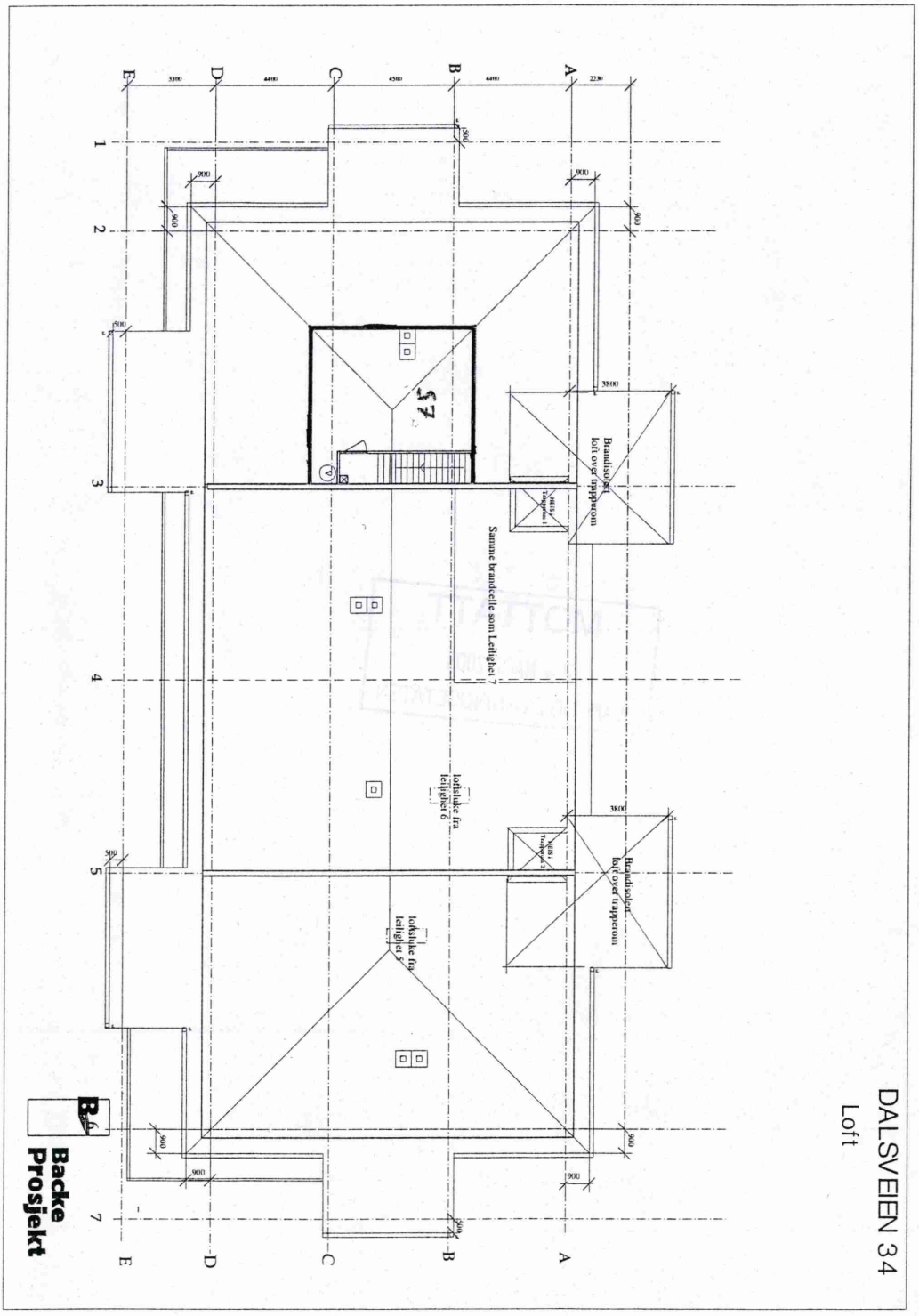
S.4


MOTTATT
24 MARS 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


DALSVEIEN 34
2 etasje
Backe Prosjekt
S.7
S.6
S.5
Balkong
TV-stue
spis
kjøk
skapgang
hall
bod
sov
bad
vask
HEIS
Trapperom 1
Trapperom 2
gar
Stue
stue
Leil. 7 BRA 167 m2
Leil. 6 BRA 141 m2
Leil. 5 BRA 139 m2

S.5


MOTTATT
24 MARS 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


DALSVEIEN 34
Loft
Backe Prosjekt
Brannisolert loft over trapperom
Samme brannCelle som Leilighet 7
loftsluke fra leilighet 6
loftsluke fra leilighet 5
E
D
C
B
A
1
2
3
4
5
7

MOTTATT
24 MARS 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TINGLYST
DAGBOKNR.: 5587
30 JAN 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

Dalsveien 34 gnr 33 bnr 221,222

1. Jeg er kjent med at direktøren for plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningslovens § 7, i vedtak av 03.10.2000 i forbindelse med utskillelse/ bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Dalsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

Oslo, den 22/12 2000

FORETAK
Fødselsnr. N 0 9 8 0 9 [redacted]

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 22/12 2000

Backe Prosjekt
FORETAK
Fødselsnr. N 0 9 8 0 9 [redacted]

Doknr: 5557 Tinglyst: 30.01.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING.

VEDRØRENDE GNR. 33 BNR. 195, BNR. 221, BNR. 222, BNR. 2311
OG BNR. 2313.

ATKOMSTVEI

Gnr. 33 bnr. 195
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Dalsveien
over gnr. 33 bnr. 2311
langs denne eiendoms nordre grense i eksisterende atkomstvei
som vist med rød farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 33 bnr. 2313
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Dalsveien
over gnr. 33 bnr. 221 og bnr. 222
langs denne eiendoms nordre grense i eksisterende atkomstvei
som vist med gul farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 33 bnr. 221, bnr. 222 og bnr. 2311
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 6. juli 1983

For gnr. 33 bnr. 221 og bnr. 222 .....
(Hjemmelsinnehaver)

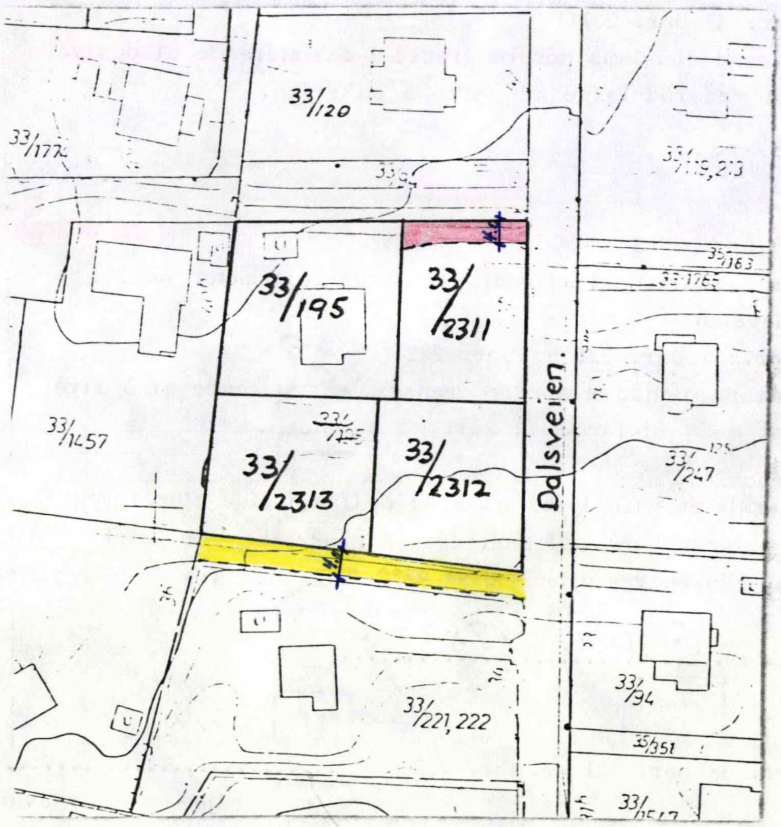
For gnr. 33 bnr. 2311 .....
(Hjemmelsinnehaver)
PER FREDRIK BLOM

DAGBOKFØRT

13.JUL 83 020154

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Avskriftens riktighet bekreftes

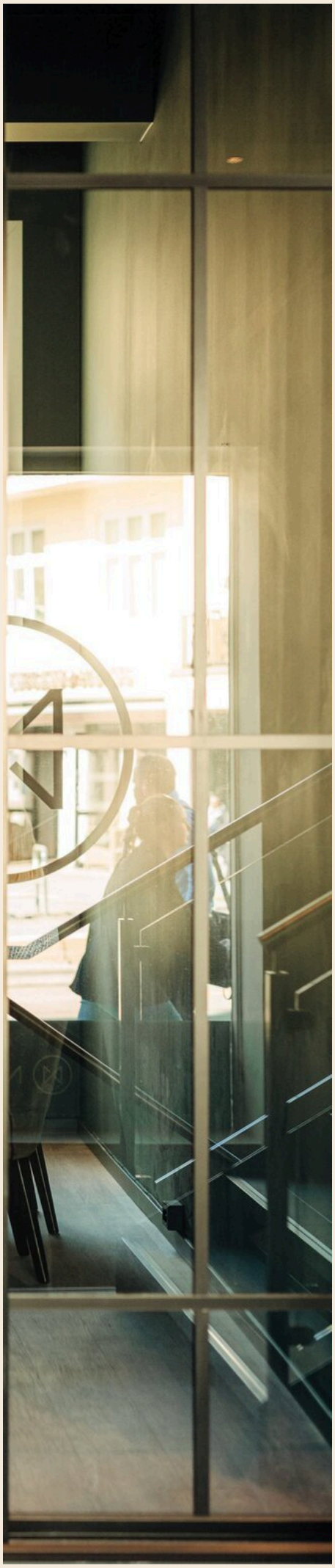

33/120
33/195
33/2311
33/2313
33/2312
33/1457
33/94
33/221, 222
Dalsveien.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0109/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dalsveien 34B 0775 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 221, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Nils O.M. Nordvik
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
n.nordvik@nordvikbolig.no
900 40 340



Caroline Leirflaten
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
c.leirflaten@nordvikbolig.no
419 26 864

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: