

Dalskroken 5



Velkommen til

Dalskroken 5



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

Smestad/Vinderen

Innholdsrik og familievennlig bolig med høy standard. På høydedrag, innerst i blindvei. Solrik hage. 4 soverom. Hybel.

Prisantydning	19 900 000,-
Omkostninger	498 850,-
Totalpris	20 398 850,-
BRA-i	238 kvm
Totalt BRA	262 kvm
Soverom	4
Etasje	1
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1937

Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler 2	Aleksander J. Brataas
Telefon	468 35 570
E-post	a.brataas@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En stor og innholdsrik halvpart av horisontaldelt tomannsbolig, beliggende høyt og usjenert på høydedrag, med flott utsikt mot by og sjø. Solrik tomt med romslig hage og egen port til Smestadparken. Boligen er pusset opp i perioden 2017/18.

- Usjenert beliggenhet innerst i blindvei
- Stor stue m/ spiseplass, tv-stue og peisestue
- Hovedsoverom med walk-in og bad en-suite
- Hybel med egen inngang. Estimert leie kr. 14.000,- pr. mnd
- Garasje med elbillader og direkte adkomst til boligen + 2 p-plasser
- Solrik terrasse, med Kebony terrassebord, på ca. 36 m^2 med utgang fra spisestuen
- Vesentlig pusset opp 2017/18 med nye kjøkken, gulvflater, vegger, himlinger, bad, el. anlegg, rør, vinduer og dører
- Vannbåren gulvvarme i alle rom
- 50 meter til barnehage

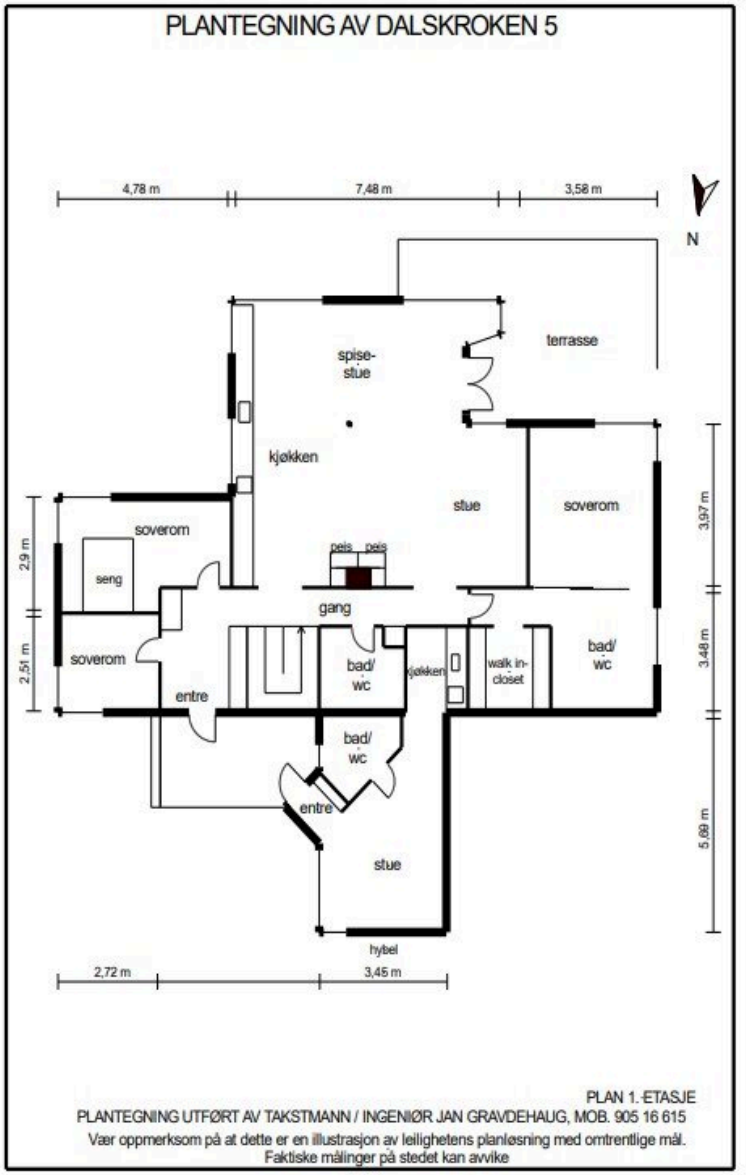
Arealer og innhold

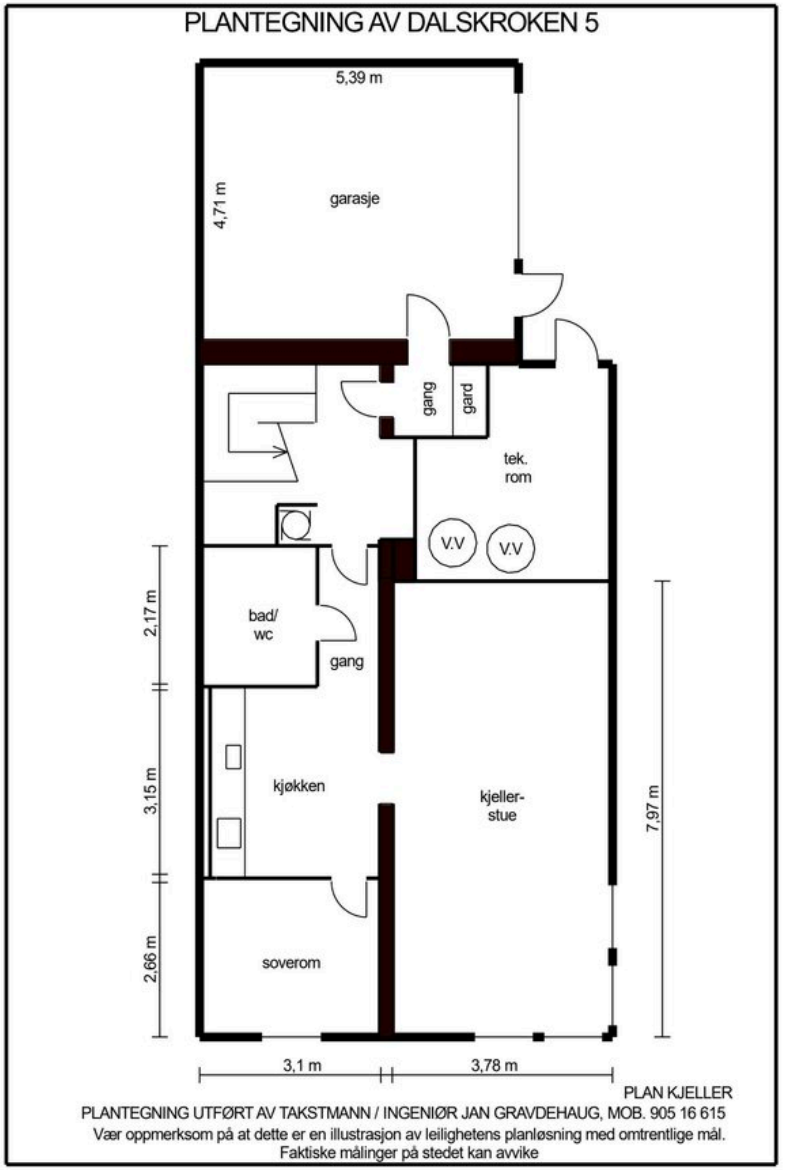
BRA-i:	238 kvm
BRA-e:	24 kvm
Totalt BRA:	262 kvm
TBA:	36 kvm

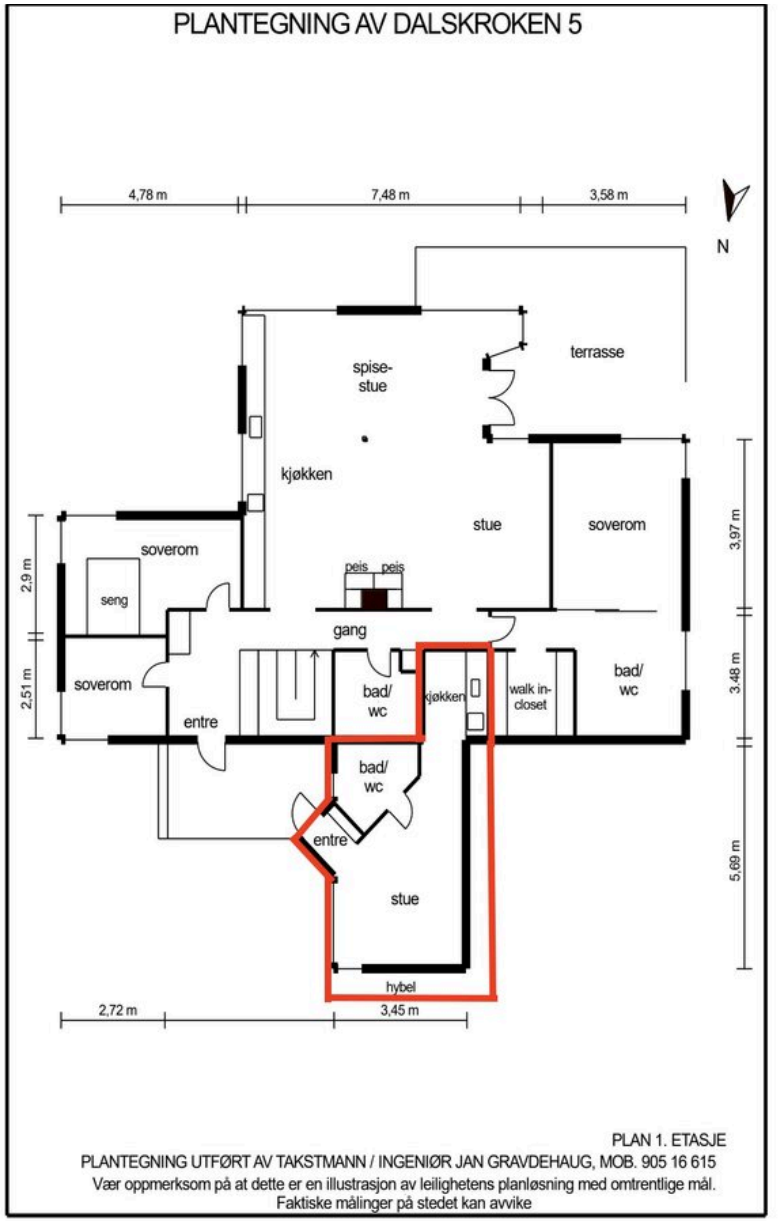
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 100 kvm. Gang/garderobe, hall m/trapp, mellomgang, bad/wc, kjøkken, kjellerstue, soverom og garasje.
Total BRA: 100 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 138 kvm. Entre/trapperom, gang, bad/wc, bad/wc 2, kjøkken, spisestue - stue, walk-in closet og 3 soverom.
BRA-e: 24 kvm. Hybel som inneholder Entré, stue, bad/wc og kjøkken.
Total BRA: 162 kvm.
TBA: 36 kvm. Terrasse ut fra spisestue.


PLANTEGNING AV DALSKROKEN 5
4,78 m
7,48 m
3,58 m
N
spise-
stue
terrasse
kjøkken
stue
soverom
soverom
seng
peis
peis
gang
soverom
bad/
wc
kjøkken
walk in-
closet
bad/
wc
entre
bad/
wc
entre
stue
hybel
2,9 m
2,51 m
3,97 m
3,48 m
5,69 m
2,72 m
3,45 m
PLAN 1. ETASJE
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike


PLANTEGNING AV DALSKROKEN 5
5,39 m
4,71 m
garasje
gang
garderobe
tek.
rom
V.V
V.V
bad/
wc
gang
kjøkken
kjeller-
stue
soverom
2,17 m
3,15 m
2,66 m
7,97 m
3,1 m
3,78 m
PLAN KJELLER
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike


PLANTEGNING AV DALSKROKEN 5
4,78 m
7,48 m
3,58 m
N
spise-
stue
terrasse
kjøkken
stue
soverom
soverom
seng
peis
peis
gang
soverom
bad/
wc
kjøkken
walk in-
closet
bad/
wc
entre
bad/
wc
entre
stue
hybel
2,72 m
3,45 m
2,9 m
2,51 m
3,97 m
3,48 m
5,69 m
PLAN 1. ETASJE
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike







































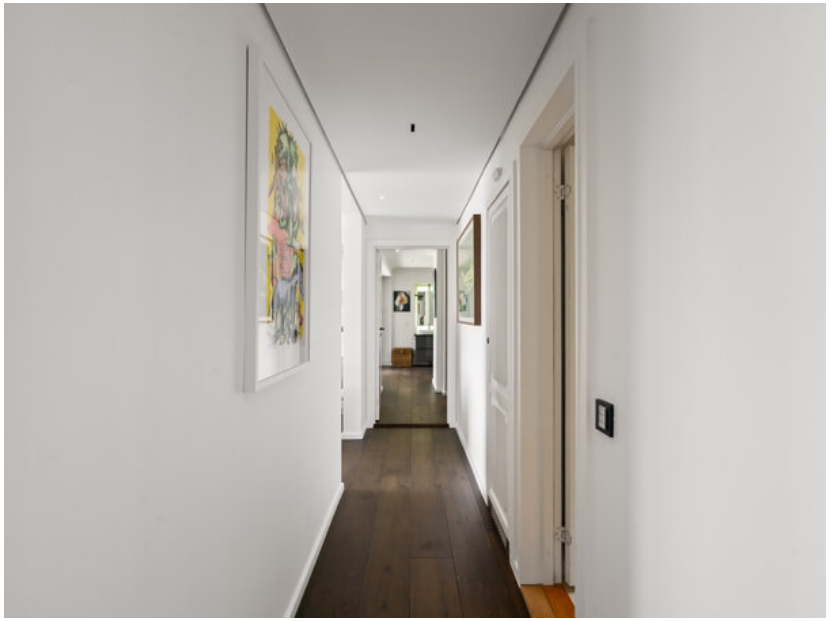



































TOYS





































Informasjon

Dalskroken 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0311/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Dalskroken 5, 0376 OSLO
Gnr 32, bnr 422, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Are Juklestad Berg
Marte Lunder

Kjøpesum og omkostninger
19 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
497 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
498 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
518 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
20 398 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
20 418 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 238 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 262 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 100 kvm. Gang/garderobe, hall m/trapp, mellomgang, bad/wc, kjøkken, kjellerstue, soverom og garasje.
Total BRA: 100 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 138 kvm. Entre/trapperom, gang, bad/wc, bad/wc 2, kjøkken, spisestue - stue, walk-in closet og 3 soverom.
BRA-e: 24 kvm. Hybel som inneholder Entré, stue, bad/wc og kjøkken.
Total BRA: 162 kvm.
TBA: 36 kvm. Terrasse ut fra spisestue.

Innhold

u. etasje - Gang/garderobe, hall m/trapp, mellomgang, bad/wc, kjøkken, kjellerstue, soverom og garasje.
1. etasje - Entre/trapperom, gang, bad/wc, bad/wc 2, kjøkken, spisestue - stue, walk-in closet og 3 soverom.
1. etasje - Hybel - Entré, stue, bad/wc og kjøkken.

Terrasse på ca. 36 m^2 ut fra spisestue.
Garasje med elbillader i kjeller med direkte adkomst til boligen.
2 parkeringsplasser på gårdsplass.
Felles tek. rom for begge seksjonene.

Kjøkken i hoveddel:
Schuller Next 125 kjøkken fra Fresh Interiør fra 2018 med glatte matte fronter.
Kompositt benkeplate med planlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, kombi stekeovn/dampovn, hel kjøleskap, kjøl/frys, oppvaskmaskin og vinskap. Waterguard under benk. Komfyrvakt.
Siemens hvitevarer. Miele oppvaskmaskin.
Kjøkken og hvitevarer fra 2018.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken u. etasje:
Velutstyrt kjøkken fra 2018 med glatte fronter. Eik benkeplate med nedfelt porselen vaskekum og induksjon platetopp. Integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Nisje og opplegg for vaskemaskin. Waterguard under benk.
Komfyrvakt.
Kjøkkenøy med benkeplate og underhyller.
Kjøkken og hvitevarer fra 2018.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i hybel:
Kjøkken fra 2018 med glatte børstet stål / aluminiumsfronter. Heltre eik benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Waterguard under benk.
Komfyrvakt.
Kjøkken og hvitevarer fra 2018.
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Bad en-suite:
Bad pusset opp 2018.
Baderom med åpen løsning mot hovedsoverom og walk-in closet.
Senket og malt platehimling. Flislagte vegger og malte flater. Flislagt gulv og 1 stavs parkett. Vannbåren gulvvarme.
Sluk med synlig klemring og vannlås i dusjhjørne. Sluk under badekar iht. eier. Sluk er ikke tilgjengelig.
Bad med innmurt flislagt badekar og dusjhjørne med regn og hånddusj. Skyvedør i herdet glass ved bruk av badekar eller dusj. Baderomsmøbel med skuffer og 2 stk. servanter. Speilfelt over servant. Vegghengt toalett.
Elektrisk styrt vifte.

Bad med adkomst fra gang:
Bad pusset opp 2018.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Sluk med synlig klemring og vannlås.
Bad med dusjhjørne med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og håndusj.
Baderomsmøbel med heldekkende servant. Speilfelt med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.
Elektrisk styrt vifte.

Hulltakning ble tatt fra trapperom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Bad i u. etasje:
Bad pusset opp 2020 og det foreligger ikke dokumentasjon.
Flislagte vegger og flislagt himling. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Plastsluk med synlig klemring og vannlås. Smøremembran med ukjent utførelse.
Bad med dusjhjørne med dusjskillevegg i herdet glass. Baderomsmøbel med heldekkende servant. Vegghengt toalett.
Elektrisk styrt vifte.

Hulltaking tatt utenfor våtsonen. Ikke optimal plass for kontroll av konstruksjon.
Hulltakning ble tatt fra kjøkken til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Bad i hybel:
Bad fra 1995 iht tidligere prospekt. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Bad/wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Søyleservant. Speilskap.
Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin.
Flislagt gulv med varmekabler. Fliser på veggflater. Malt platehimling.
Elektrisk vifte.
Badet har plastsluk med synlig klemring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Varmtvannstank:
V. bereder 194 l fra 2018. Plassert i tek. rom i kjeller.
Vannbåren gulvvarme i 1. etasje og kjeller. Det er ikke vannbåren gulvvarme i hybel eller garasje.

Overflater:
Gulvflater består av studioplank eikegulv fra Parkettstudio AS, laminat og teppe.
Eikegulv slipt og lakkert 2022.
Veggflater består av malte flater, tapet og malt murpuss. Enkelte veggflater malt de senere år.
Himling består av malte plater

Overflater hybel:
Gulvflater består av fliser med varmekabler.
Veggflater består av malte flater. Veggflater malt 2025.
Himling består av malte plater. Ny platehimlig 2025.

Innvendige trapper:
Tett eiketrapp mellom 1. etasje og kjeller. Rekkverk i eik og glass.

Garderober:
Walk in closet med adkomst hovedsoverom.
Snekkertilpasset skuffeseksjon i entre.
Garderobeskap i hall.
Snekkertilpasset benkeskap og garderobeskap i et soverom.
Snekkertilpasset bokseksjon, garderobeskap og seng med oppbevaring i et soverom.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel i trapperom, kjeller.

Innvendige dører:
Malte formpressede innerdører fra Swedoor.
Skyvedør i herdet glass mellom bad og hovedsoverom.
Dør til bad i kjeller fra 2025.

Terrasse:
Terrasse ut fra spisestue. Gulv belagt med Kebony terrassebord.
Malt trerekkverk.
Kebony Terrassebord fra 2018.
Trapp i trekonstruksjon fra spisestue til terrasse.
Trapp ved inngangsparti belagt med fliser. Sluk.

Ildsted:
Original teglsteinspipe i boligen.
Sotluke i kjeller.
2 stk. peiser med omramming og glassdører i stue - kjøkken.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2017.

Dører:
Malt hovedytterdør med Yale kodelås fra 2022.
Dør mellom gang og garasje EI30 dør (brannkvalifisert).
Malt ytterdør til hybel.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2017.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer.
2 sikringskap for hoveddel. Plassert i gang 1. etasje og tek. rom. Egen undermåler for hybel.
Sikringskap m/ målavleser for hybel. Skap plassert i entre, hybel.
iGuzzini belysning i alle rom som er styrt av et Gira KNX system.

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 3 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 23 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 28 stykk.
TG0 - 2 stykk.

1) Utvendige trapper har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik)
Trapp i trekonstruksjon fra spisestue til terrasse.
Trapp ved inngangsparti belagt med fliser. Sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak:
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket

2) Pipe og ildsted har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Original teglsteinspipe i boligen.
Sotluke i kjeller.
2 stk. peiser med omramming og glassdører i stue - kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak:
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

3) Bad i hybel har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

4) Taktekking har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Taktekkingen er av betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

5) Nedløp og beslag har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Takrenner i plast. Nedløp i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Veggbeslag over takstein har lite overdekning.

Konsekvens/tiltak:
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Snøfangere bør monteres.

6) Veggkonstruksjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Boligen oppført i trebindingsverk. Utvendig stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:

Enkelte områder med mangelfull overflatebehandling. Sprekker på enkelte bordkledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Sprukket/skadet kledning skiftes.
Kledning må vaskes og males i tiden som kommer. Enkelte bord skiftes ut.
Lufting: Panel og vegg konstruksjon holdes under observasjon og kontrolleres jevnlig.

7) Balkonger, terrasse og rom under balkong har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Terrasse ut fra spisestue. Gulv belagt med Kebony terrassebord. Malt trerekkverk. Kebony Terrassebord fra 2018.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket er 90 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

8) Overflater hybel har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Synlig elektrisk trekkerør ved entre (kommer opp i gulvflate).

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

9) Etasjeskille/gulv mot grunn i hybeldel har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak)
Etasjeskillende konstruksjoner utført med trebjelkelag og støpt plate ved tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv ved kjøkken over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

10) Garasje - rom under terreng TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
Det er registrert fuktskjolder/fukt nederst på vegg i garasje.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn. For dagens bruk av kjelleren kan fukten holdes under oppsikt.
Drenering må påregnes for muligens løsning av fuktigheten. Gjør oppmerksom på at fukt også trekkes opp fra grunnen, og dette løses ikke ved drenering.

11) Innvendige trapper har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Tett eiketrapp mellom 1. etasje og kjeller. Rekkverk i eik og glass.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

12) Overflater gulv, bad ved hovedsoverom, har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Flislagt gulv og 1 stavs parkett. Vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er uegnede materialer i våtsoner Parkett er lagt i våtsonen på bad.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
Skifte ut parkett i rom. Gulv i hele rommet er våtsone.

13) Sluk, membran og tettesjikt, bad ved hovedsoverom, har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Sluk med synlig klemring og vannlås i dusjhjørne.
Sluk under badekar iht. eier. Sluk er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Sluk under badekar er ikke tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Etablere inspeksjonsluke til innmurt badekar.

14) Sanitærutstyr og innredning, bad ved hovedsoverom, har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Montere inspeksjonsluke / lufteluke til innmurt flislagt badekar. Det vil hindre

dannelse av kondens inne i innbygningen.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasjesikret.

15) Overflater gulv, bad med adkomst fra gang, har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Slukrist er ikke montert. Løs flis lagt over sluk.

Konsekvens/tiltak:
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
Det anbefales å montere slukrist.

16) Sanitærutstyr og innredning, bad med adkomst fra gang, har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasjesikret.

17) Overflater gulv, bad i kjeller, har fått TG2 (avvik som akn kreve tiltak):
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift påbyggetidspunktet.
Noe svak fall utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

18) Sluk membran og tettesjikt, bad i kjeller, har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Plastsluk med synlig klemring og vannlås. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

19) Sanitærutstyr og innredning, bad i kjeller, har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasjesikret.

20) Overflater kjøkken i hybel har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Sprekk i benkeplate ved vaskekum.
Løs silikonfuge ved benkeplate ved vaskekum.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Fungerer med dagens tilstand men bør skiftes ut over tid.

21) Avtrekk kjøkken i hybeldel har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet i hybel har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak:
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

22) Vannledninger har fått TG2 (Avvik som kankreve tiltak):
Rør i rør system for hoveddel.
Fordelerskap plassert på vegg ved kjøkken i kjeller og under trapp, kjeller.
Fordelerrør med stamme plassert i tek. rom.
Hovedstoppekran i tek. rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke påvist hvor drenering fra fordelerskap blir ført.
Enkelte rørkurser er ikke merket.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Anbefaler kontroll av røranlegget av autorisert rørlegger.

23) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig oppdriftsventilasjon.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

24) Varmtvannstank har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

25) Fuktsikring og drenering har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Drenering/fuktsikring fra byggeår på hovedhus. Drenering/fuktsikring fra 1995 på tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet på grunnmur fra 1937

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

26) Utvendige vann- og avløpsledninger har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen.
Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Avløpsanlegget må sjekkes.
Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Parkering
Det medfølger 1 garasje og 2 stykk biloppstillingsplasser på gårdsplass. I garasjen er det montert Easee elbillader på egen 32 Amp kurs. Biloppstillingsplassene er på fellesareal og bruken er regulert i sameiets vedtekter.

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå
Taktekking ved inngangsparti, hybel er av asfaltpapp.
Tak utbedret / lagt om 2023. Nytt undertak,nytt sluk, to lags tekking med papp m.m.
Takrenner i plast. Nedløp i stål.

Boligen oppført i trebindingsverk. Utvendig stående bordkledning. Saltak i trekonstruksjoner.
Loft og innvendig takkonstruksjon ikke besiktiget. Tilkomst er fra annen seksjon i tomannsboligen.
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2017.
Malt hovedytterdør med Yale kodelås fra 2022.
Dør mellom gang og garasje EI30 dør (brannkvalifisert).
Malt ytterdør til hybel.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2017.
Terrasse ut fra spisestue. Gulv belagt med Kebony terrassebord.
Malt trerekkverk.
Kebony Terrassebord fra 2018.
Trapp i trekonstruksjon fra spisestue til terrasse.
Trapp ved inngangsparti belagt med fliser. Sluk.
Garasje i kjeller. Dør med Yale kodelås og leddport. Elbillader.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i 1. etasje og kjeller. Det er ikke vannbåren gulvvarme i hybel eller garasje. Luft til vann varmepumpe.
2 stk. peiser med omramming og glassdører i stue - kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Strømformbruk: 29,000 kWt per år siste 2 år.

Økonomi

Kommunale avgifter

pr. 2024

Feie-og tilsynsgebyr 486,00
Renovasjonsgebyr 12 239,58
Vann-og avløpsgebyr 36 168,60

Kommunale avgifter utgjør kr. 49.018,- for 2025. Kostnadene deles 50/50 mellom seksjon 1 og seksjon 2, dvs. at hver seksjon betaler kr. 24.509,- i kommunale avgifter for 2025.

Eiendomsskatt

Kr 14 170,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 6 220 415,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 15 314 878,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Om sameiet

Sameiet Dalskroken 5 består av 2 seksjoner med eierbrøk 1/2 hver.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet har ingen månedlige felleskostnader. Det føres ikke regnskap og det er ikke satt noe budsjett. Løpende kostnader som kommunale avgifter (pt kr. 24.509 pr. seksjon for 2025) og felles forsikring betales i felleskap med 1/2 hver. Seksjon 1 får faktura og seksjon 2 overfører sin andel til seksjon 1. Kommunen måker veien opp til porten. Ytterligere måking av fellesarealer deles mellom seksjonene.

Internet via fiber fra Global Connect, pt 649,- i mnd.

Det er planlagt i sameiet å koordinere maling av yttervegger på seksjonene i nær fremtid.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter ligger vedlagt prospektet.

Det er avtalt særskilt at seksjon 2 har ansvar for felles tak, og seksjon 1 har ansvar for ev. fukt i kjeller og drenering. Denne avtalen er formalisert i vedtektene.

Oljefyren er sanert. Det er etablert en dør utenfra til felles teknisk rom.

Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom, det samme er varmtvannsbereder til seksjon 1 og seksjon 2. Seksjon 1 har eget anlegg for varmtvann og oppvarming via luft til vann varmepumpe. Dette er ikke en felles løsning for seksjonene.

Sameiets forsikring

DNB Fremtind
Polisenr. 24014889

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 305 kvm (Eiertomt)
Tomt med etablert og hyggelige hage med asfaltert adkomst og gårdsplass med biloppstillingsplasser.
Hage med plen og busker. Hekk og gjerde mot gate/naboeiendommer. Grenser mot Smestadparken.

Eier av seksjon 1 og 2 har avtalt bruksrett til hver sin del av hagen samt fellesareal i underetasje. Denne oppdeling er ikke i samsvar med nåværende seksjonering. Seksjonseierene er bundet av fordelingen i sameiets vedtekter. Hver seksjon har rett til bruk av 2 parkeringsplasser på gårdsplassen og 1 garasje.

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.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Radonmåling utført 2017. Radonnivå ligger under anbefalte grenser for radon iht. eier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Dette området er kjent for sin rolige atmosfære, idylliske natur og praktiske nærhet til alt man trenger i hverdagen. Her får du det beste av to verdener – fredelige omgivelser og kort vei til fasiliteter. For den aktive er det rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten, med skogsområder, stier og grønne lunger som inviterer til aktivitet året rundt.

Et av høydepunktene i området er Smedstadparken, en innbydende grønn oase som er populær blant både store og små. Her finner du flotte lekeområder, åpne plener og koselige sitteplasser, perfekt for piknik, avslapning eller en hyggelig ettermiddag med barna. Parken er også et naturlig samlingspunkt i nabolaget og et sted hvor man kan møte andre familier og naboer i en uformell og hyggelig atmosfære.

Området er godt tilrettelagt for familier med nærhet til både skoler, barnehager og lekeplasser, noe som skaper et trygt og inkluderende nærmiljø. Her kan barna leke fritt, og man opplever et ekte nabolagsfellesskap. I tillegg finnes det et godt utvalg av servicetilbud som dagligvarebutikker, kaféer og treningssentre innen

kort rekkevidde.

Offentlig transport og gode veiforbindelser sørger for enkel tilgang til nærliggende byer og tettsteder, enten du pendler til jobb eller ønsker å utforske området.

Med kombinasjonen av naturskjønn beliggenhet, nærhet til Slemdalsparken, praktiske fasiliteter og en varm nabolagsfølelse, er dette et område som passer for både unge par, etablerte familier og de som ønsker en rolig og behagelig hverdag.

Offentlig kommunikasjon

Umiddelbar nærhet til Smestadkrysset med buss og T-bane.

Skoler og barnehager

Boligen sokner til Smestad Skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for huset fra 1.10.1936.

For denne seksjonen:
Det foreligger ferdigattest for - Dalskroken 5 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og utvidelse av kjellervinduer. Se byggesaksnummer 201716495 hos Oslo kommune sin innsynsløsning for byggesaker.
Det foreligger ferdigattest for - Dalskroken 5 - Bruksendring av kjeller til bolig. Se byggesaksnummer 202202043 hos Oslo kommune sin innsynsløsning for byggesaker.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Rom omtalt som kjøkken i kjeller er byggemeldt som vaskerom.
Rom byggemeldt som forstue/hall-Garderobe og bad er gjort om til hybeldel. Det er etablert kjøkken i dette rommet, uten at det er byggemeldt. Delen er ikke byggemeldt som egen utleiedel og leies ut som en del av hele boligen. Det bør etableres en felles dør mellom hoveddelen og den delen som leies ut. (Det er etablert utsparring i konstruksjon mellom hybel og hovedenhet for enkel montering av dør så hybel blir en del av boenheten.) Hybeldelen er godkjent til varig opphold og kan derfor lovlig leies ut.
Det er etablert en ekstra inngangsdør fra baksiden av huset. Etableringen av en ekstra inngangdør er ikke byggemeldt.

For bygget:
1) Tilbygg og garasje mot øst er byggemeldt og meldt ferdig til Oslo Kommune 1992. Byggesaken er avsluttet uten ferdigattest.
2) Påbygg mot nord med nytt inngangsparti, 2 soverom og bad i 2. etasje er byggemeldt i 1998 og meldt ferdig til Oslo Kommune i 2001. Byggesaken er gitt ferdigattest.
3) Tilbygg i syd med utvidelse av terrasse fra 2. etasje er byggemeldt i 1998 og meldt ferdig til Oslo Kommune i 2001. Byggesaken er avsluttet uten ferdigattest.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. S-2864 - Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

201808705
Saken gjelder
Områderegulering Smestad

Vedtatt/behandlet av
Forslag
Lovverk
PBL 2008
Høydereferanse
NN2000
Vertikalnivå
På bakkenivå

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/32/422/1:
20.08.1936 - Dokumentnr: 9409 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:422
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1937 - Dokumentnr: 1279 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:422
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2008 - Dokumentnr: 148754 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

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.

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.

Boligen overtas med løpende leieforhold. Oppsigelsestiden er 3 måneder. Dersom kjøper ønsker at leieavtalen sies opp fra og med første dag i måneden etter budaksept må dette tas forbehold om i bud. Kjøper kan ellers først si opp leieavtalen når boligen er overtatt. Dersom boligen overtas med løpende leieforhold vil ikke delen som leies ut være vasket og ryddet til overtagelse. Kjøper må selv skrive ny kontrakt med eksisterende leietaker.

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

Sentrale lover

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.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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 overtakelsen.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Finn.no Blink - Inkludert i tilbudet. Trekke fra provisjon. kr. 10 900,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** Ordinært kr. 7.990,-. Inkludert i provisjonnen kr. 0,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large (Utvidet markedsføring sosiale medier) kr. 11 900,-
Tilrettelegging - Ordinært kr. 16.900,-. Inkludert i provisjonen kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 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 15. mai 2025

Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2

Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Dalskroken 5

Dalskroken 5

Nabolaget Østre Holmen - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Vinderen skole (1-7 kl.)	419 elever, 18 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Slemdal skole (1-7 kl.)	587 elever, 28 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Ris skole (8-10 kl.)	706 elever, 50 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	5 min 🚗 2.7 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	5 min 🚗 2.2 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	5 min 🚗 2.6 km

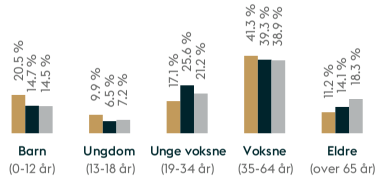
Offentlig transport

Smestad	Totalt 7 ulike linjer	6 min 🚶 0.5 km
Smestad	Linje 2, 3	8 min 🚶 0.7 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	3 min 🚗 2.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	7 min 🚗 2.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚗 6.6 km

Barnehager

Dalskroken barnehage (1-5 år)	81 barn	2 min 🚶 0.2 km
Giske barnehage (2-5 år)	16 barn	7 min 🚶 0.6 km
Montessoribhg. Solsikken Låven...	25 barn	10 min 🚶 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

⚽ Smestad park	5 min 🚶
⚽ Njård tennishall	14 min 🚶
SATS Njårdhallen	16 min 🚶
SATS Vinderen	16 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 2025

Tilstandsrapport

Dalskroken 5, 0376 OSLO
OSLO kommune
gnr. 32, bnr. 422, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 06.05.2025 **Rapportdato:** 14.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1822 **Referansenummer:** DW8968

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Dalskroken 5, 0376 OSLO
Gnr 32 - Bnr 422
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, brannceller 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.

Dalskroken 5, 0376 OSLO
Gnr 32 - Bnr 422
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig 1937, tilbygd 1995. Hoveddel over 2 plan. 1. etasje og kjeller.
Tilbygd 1. etasje med hybel.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.

Boligen er pusset opp 2017/18 med nye kjøkken, gulvflater, vegger og himlinger, pusset opp baderom, el. anlegg m.m.
Baderom tilbygd del fra 1995.

Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Garasje med elbillader i kjeller med direkte adkomst boligen.
Parkeringsplass på gårdsplass.

Tomannsbolig - horisontaldelt - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra bakkenivå er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke det at det ikke foreligger skader som en besiktelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking ved inngangsparti, hybel er av asfaltpapp.
Tak utbedret / lagt om 2023. Nytt undertak, nytt sluk, to lags tekking med papp m.m.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Dokumentasjon på utførende arbeid fra Kobber og blikkenslagermester Tom Gran.

Takrenner i plast. Nedløp i stål.
Boligen oppført i trebindingsverk. Utvendig stående bordkledning.
Saltak i trekonstruksjoner.
Loft og innvendig takkonstruksjon ikke besiktiget. Tilkomst er fra annen seksjon i tomannsboligen.

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2017.

Malt hovedytterdør med Yale kodelås fra 2022.
Dør mellom gang og garasje EI30 dør (brannkvalifisert).
Malt ytterdør til hybel.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2017.

Terrasse ut fra spisestue. Gulv belagt med Kebony terrassebord.
Malt trerekkverk.
Kebony Terrassebord fra 2018.

Trapp i trekonstruksjon fra spisestue til terrasse.
Trapp ved inngangsparti belagt med fliser. Sluk.

Garasje i kjeller. Dør med Yale kodelås og leddport. Elbillader.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs bred eikeparkett, laminat og teppe.
Eikegulv slipt og lakkert 2022.

Veggflater:
Malte flater, tapet og malt murpuss.
Enkelte veggflater malt de senere år.

Himlinger består av:
Malte plater.

Hybel:

Gulvflater består av:
Fliser med varmekabler.

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater malt 2025.

Himlinger består av:
Malte plater.
Ny platehimlig 2025.

Etasjeskillende konstruksjoner utført med trebjelkelag, isoleringsprinsipp fra byggeår.
Gulv avrettet med flytesparkel.
Gulv mot grunn av betong. Gulv avrettet med flytesparkel.

Etasjeskillende konstruksjoner utført med trebjelkelag og støpt plate ved tilbygg.

Radonmåling utført 2017. Radonnivå ligger under anbefalte grenser for radon iht. eier.

Original teglsteinspipe i boligen.
Sotluke i kjeller.
2 stk. peiser med omramming og glassdører i stue - kjøkken.

Støpt dekke mot grunn. Flytesparkel i rom.
Veggflater er av betong. Pusset og malt overflater.
Hulltakning ble tatt fra kjøkken. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Dalskroken 5, 0376 OSLO
Gnr 32 - Bnr 422
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Tett eiketrapp mellom 1. etasje og kjeller. Rekkverk i eik og glass.

Malte formpressede innerdører fra Swedoor.
Skyvedør i herdet glass mellom bad og hovedsoverom.
Dør til bad i kjeller fra 2025.

Walk in closet med adkomst hovedsoverom.
Snekkertilpasset skuffeseksjon i entre.
Garderobeskap i hall.
Snekkertilpasset benkeskap og garderobeskap i et soverom.
Snekkertilpasset bokseksjon, garderobeskap og seng med oppbevaring i et soverom.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel i trapperom, kjeller.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc hybel
1. etasje
Bad fra 1995 iht tidligere prospekt.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

Bad/wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Søyleservant.
Speilskap.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Flislagt gulv med varmekabler. Fliser på veggflater.
Malt platehimling.
Elektrisk vifte.
Badet har plastsluk med synlig klemring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad / wc
1. etasje
Bad pusset opp 2018.
Baderom med åpen løsning mot hovedsoverom og walk-in closet.
Senket og malt platehimling. Flislagte vegger og malte flater.
Flislagt gulv og 1 stavs parkett. Vannbåren gulvvarme.
Sluk med synlig klemring og vannlås i dusjhjørne.
Sluk under badekar iht. eier. Sluk er ikke tilgjengelig.
Bad med innmurt flislagt badekar og dusjhjørne med regn og hånddusj. Skyvedør i herdet glass ved bruk av badekar eller dusj.
Baderomsmøbel med skuffer og 2 stk. servanter.
Speilfelt over servant.
Vegghengt toalett.
Elektrisk styrt vifte.

Bad / wc 2
1. etasje
Bad pusset opp 2018.
Baderom med adkomst fra gang.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Sluk med synlig klemring og vannlås.
Bad med dusjhjørne med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og hånddusj.
Baderomsmøbel med heldekkende servant. Speilfelt med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltakning ble tatt fra trapperom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Bad / wc
Kjeller
Bad pusset opp 2020 og det foreligger ikke dokumentasjon.
Baderom med adkomst fra mellomgang.
Flislagte vegger og flislagt himling.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Plastsluk med synlig klemring og vannlås. Smøremembran med ukjent utførelse.
Bad med dusjhjørne med dusjskillevegg i herdet glass.
Baderomsmøbel med heldekkende servant.
Vegghengt toalett.
Elektrisk styrt vifte.
Hulltaking tatt utenfor våtsonen. Ikke optimal plass for kontroll av konstruksjon.
Hulltakning ble tatt fra kjøkken til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

KJØKKEN Gå til side

Hybel 1. etasje
Kjøkken med glatte børstet stål / aluminiumsfronter. Heltre eik benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Wateguard under benk.
Komfyrvakt.
Kjøkken og hvitevarer fra 2018.
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

1 etasje
Velutstyrt kjøkken med glatte matte fronter. Kompositt benkeplate med planlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, kombi stekeovn/dampovn, hel kjøleskap, kjøl/frys, oppvaskmaskin og vinskap.
Wateguard under benk.
Komfyrvakt.

Siemens hvitevarer. Miele oppvaskmaskin.
Kjøkken og hvitevarer fra 2018.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjeller
Velutstyrt kjøkken med glatte fronter. Eik benkeplate med nedfelt porselen vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Nisje og opplegg for vaskemaskin.
Wateguard under benk.
Komfyrvakt.

Kjøkkenøy med benkeplate og underhyller.

Kjøkken og hvitevarer fra 2018.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system for hoveddel.
Fordelerskap plassert på vegg ved kjøkken i kjeller og under trapp,

Beskrivelse av eiendommen

kjeller.
Fordelerrør med stamme plassert i tek. rom.
Hovedstoppekran i tek. rom.

Det er avløpsrør av plast.

Naturlig oppdriftsventilasjon.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere

Varmepumpe NIBE F2040 fra 2018.
Det er utført service på varmepumpe.
Varmepumpe service, renset filter, finjustertmenystyring, for lite trykk på anlegget, kontrollertutedel, utført 05.02.2025

V. bereder 194 l fra 2018. Plassert i tek. rom i kjeller.
Vannbåren gulvvarme i 1. etasje (hoveddel) og kjeller (ei garasje).

Automatsikringer.
2 sikringskap for hoveddel. Plassert i gang 1. etasje og tek. rom.
Sikringskap m/ målavleser for hybel. Skap plassert i entre, hybel.

Adresserbart røk og tyverivarsling til Vaktselskap.
Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det antas at byggegrunn er av sprengsteinsfylling. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.
Drenering/fuktsikring fra byggeår på hovedhus.
Drenering/fuktsikring fra 1995 på tilbygg
Betonggrunnmur og stripefundamenter av betong under grunnmur.
Skrånende tomt. Opparbeiedet med gressplen og beplantning.
Felles asfaltert adkomst.
Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen.
Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig - horisontaldelt

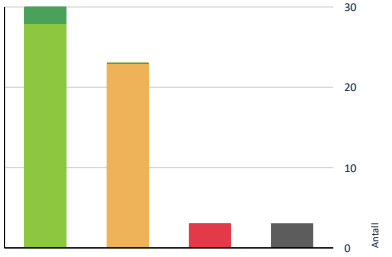
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dalskroken 5, 0376 OSLO
Gnr 32 - Bnr 422
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

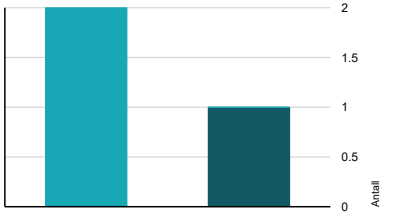
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig - horisontaldelt

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad / wc hybel > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad / wc hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater - hybel	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - hytbel	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad / wc 2 > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad / wc 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken hybel > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken hybel > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad / wc > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad / wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Dalskroken 5, 0376 OSLO
Gnr 32 - Bnr 422
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG - HORISONTALDELT



Byggeår
1937

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Benyttes som bolig for eier

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Tilbygg tomannsbolig
2018	Modernisering	Seksjonen renovert / pusset opp 2017 / 2018

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra bakkenivå er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke det at det ikke foreligger skader som en besiktelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

TG 1 Taktekking - hybeldel

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking ved inngangsparti, hybel er av asfaltpapp.
Tak utbedret / lagt om 2023. Nytt undertak, nytt sluk, to lags tekking med papp m.m.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Dokumentasjon på utførende arbeid fra Kobber og blikkenslagermester Tom Gran.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i plast. Nedløp i stål.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Veggbeslag over takstein har lite overdekning.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfangere bør monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen oppført i trebindingsverk. Utvendig stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Enkelte områder med mangelfull overflatebehandling.
Sprekker på enkelte bordkledninger.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Sprukket/skadet kledning skiftes.
Kledning må vaskes og males i tiden som kommer. Enkelte bord skiftes ut.
Lufting: Panel og vegg konstruksjon holdes under observasjon og kontrolleres jevnlig.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner.
Loft og innvendig takkonstruksjon ikke besiktiget. Tilkomst er fra annen seksjon i tomannsboligen.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med Yale kodelås fra 2022.
Dør mellom gang og garasje EI30 dør (brannkvalifisert).
Malt ytterdør til hybel.
Tofløyet terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2017.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra spisestue. Gulv belagt med Kebony terrassebord. Malt trerekkverk.
Kebony Terrassebord fra 2018.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er 90 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon fra spisestue til terrasse.
Trapp ved inngangsparti belagt med fliser. Sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre utvendige forhold

Garasje i kjeller. Dør med Yale kodelås og leddport. Elbillader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs bred eikeparkett, laminat og teppe.
Eikegulv slipt og lakkert 2022.

Veggflater:
Malte flater, tapet og malt murpuss.
Enkelte veggflater malt de senere år.

Himlinger består av:
Malte plater.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Overflater - hybel

Hybel:

Gulvflater består av:
Fliser med varmekabler.

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater malt 2025.

Himlinger består av:
Malte plater.
Ny platehimlig 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlig elektrisk trekkerør synlig ved entre (kommer opp i gulvflate)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillende konstruksjoner utført med trebjelkelag, isoleringsprinsipp fra byggeår.
Gulv avrettet med flytesparkel.

TG 1 Gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong. Gulv avrettet med flytesparkel.

Dalskroken 5, 0376 OSLO
Gnr 32 - Bnr 422
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - hytbel

Etasjeskillende konstruksjoner utført med trebjelkelag og støpt plate ved tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv ved kjøkken over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 1 Radon

Radonmåling utført 2017. Radonnivå ligger under anbefalte grenser for radon iht. eier.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 3 Pipe og ildsted

Original teglsteinspipe i boligen.
Sotluke i kjeller.
2 stk. peiser med omramming og glassdører i stue - kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Støpt dekke mot grunn. Flytesparkel i rom.
Veggflater er av betong. Pusset og malt overflater.

Hulltakning ble tatt fra kjøkken. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Det er observert fukt / fuktskjolder nederst på vegg i et område i garasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn. For dagens bruk av kjelleren kan fukten holdes under oppsikt.
Drenering må påregnes for muligens løsning av fuktigheten. Gjør oppmerksom på at fukt også trekkes opp fra grunnen, og dette løses ikke ved drenering.

TG 2 Innvendige trapper

Tett eiketrapp mellom 1. etasje og kjeller. Rekkverk i eik og glass.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Malte formpressede innerdører fra Swedoor.
Skyvedør i herdet glass mellom bad og hovedsoverom.
Dør til bad i kjeller fra 2025.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Walk in closet med adkomst hovedsoverom.
Snekkertilpasset skuffeseksjon i entre. .
Garderobeskap i hall.
Snekkertilpasset benkeskap og garderobeskap i et soverom.
Snekkertilpasset bokseksjon, garderobeskap og seng med oppbevaring i et soverom.

Andre innvendige forhold - 2

Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel i trapperom, kjeller.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD / WC

Generell

1. etasje
Bad pusset opp 2018.
Baderom med åpen løsning mot hovedsoverom og walk-in closet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling. Flislagte vegger og malte flater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv og 1 stavs parkett. Vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er uegnede materialer i våtsoner

Parkett er lagt i våtsonen på bad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Skifte ut parkett i rom. Gulv i hele rommet er våtsone.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med synlig klemring og vannlås i dusjhjørne.
Sluk under badekar iht. eier. Sluk er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluk under badekar er ikke tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Etablere inspeksjonsluke til innmurt badekar.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med innmurt flislagt badekar og dusjhjørne med regn og håndtdusj.
Skyvedør i herdet glass ved bruk av badekar eller dusj.
Baderomsmøbel med skuffer og 2 stk. servanter.
Speilfelt over servant.
Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Montere inspeksjonsluke / lufteluke til innmurt flislagt badekar. Det vil hindre dannelse av kondens inne i innbygningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasje-sikret.

1. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD / WC

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD / WC 2

Generell

1. etasje
Bad pusset opp 2018.
Baderom med adkomst fra gang.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.

1. ETASJE > BAD / WC 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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

Slukrist er ikke montert. Løs flis lagt over sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales å montere slukrist.

1. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med synlig klemring og vannlås.

1. ETASJE > BAD / WC 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dalskroken 5, 0376 OSLO
Gnr 32 - Bnr 422
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Bad med dusjhjørne med dusjskillevegg i herdet glass. Regn og håndtdusj.
Baderomsmøbel med heldekkende servant. Speilfelt med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasje-sikret.

1. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ble tatt fra trapperom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

1. ETASJE > BAD / WC HYBEL

TG 3 Generell

1. etasje
Bad fra 1995 iht tidligere prospekt.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

Bad/wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Søyleservant.
Speilskap.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Flislagt gulv med varmekabler. Fliser på veggflater.
Malt platehimling.
Elektrisk vifte.
Badet har plastsluk med synlig klemring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av sluk



Bad, hybel

1. ETASJE > BAD / WC HYBEL

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD / WC

Generell

Kjeller
Bad pusset opp 2020 og det foreligger ikke dokumentasjon.
Baderom med adkomst fra mellomgang.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og flislagt himling.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD / WC

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Noe svak fall utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

KJELLER > BAD / WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og vannlås. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

KJELLER > BAD / WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjhjørne med dusjskillevegg i herdet glass.
Baderomsmøbel med heldekkende servant.
Vegghengt toalett.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasje-sikret.

KJELLER > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD / WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking tatt utenfor våtsonen. Ikke optimal plass for kontroll av konstruksjon.
Hulltakning ble tatt fra kjøkken til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

1. etasje
Velutstyrt kjøkken med glatte matte fronter. Kompositt benkeplate med planlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, kombi stekeovn/dampovn, hel kjøleskap, kjøl/frys, oppvaskmaskin og vinskap.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.

Siemens hvitevarer. Miele oppvaskmaskin.
Kjøkken og hvitevarer fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 2 Overflater og innredning

Hybel
Kjøkken med glatte børstet stål / aluminiumsfronter. Heltre eik benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.
Kjøkken og hvitevarer fra 2018.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i benkeplate ved vaskekum.
Løs silikonfuge ved benkeplate ved vaskekum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand men bør skiftes ut over tid.

1. ETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 2 Avtrekk

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Dalskroken 5, 0376 OSLO
Gnr 32 - Bnr 422
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjeller
Velutstyrt kjøkken med glatte fronter. Eik benkeplate med nedfelt porselen vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Nisje og opplegg for vaskemaskin.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.

Kjøkkenøy med benkeplate og underhyller.

Kjøkken og hvitevarer fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system for hoveddel.
Fordelerskap plassert på vegg ved kjøkken i kjeller og under trapp, kjeller.
Fordelerrør med stamme plassert i tek. rom.
Hovedstoppekran i tek. rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist hvor drenering fra fordelerskap blir ført.
Enkelte rørkurser er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Anbefaler kontroll av røranlegget av autorisert rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe NIBE F2040 fra 2018.

Det er utført service på varmepumpe.
Varmepumpe service, renset filter, finjustertmenystyring, for lite trykk på anlegget, kontrollertutedel, utført 05.02.2025

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Varmtvannstank

V. bereder 194 l fra 2018. Plassert i tek. rom i kjeller.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i 1. etasje (hoveddel) og kjeller (ei garasje).

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer.
2 sikringskap for hoveddel. Plassert i gang 1. etasje og tek. rom.
Sikringskap m/ målavleser for hybel. Skap plassert i entre, hybel.

Tilstandsrapport

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.
Ved renovering 2018.

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?
Ja

Samsvarserklæring for nyanlegg utført av Kjelsås Elektro AS. Dato 13.10.2022.

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

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?
Nei

Generell kommentar

Nei. Ut i fra min kunnskap er det ikke behov for utvidet el□kontroll, men jeg er ikke el. fagmann og derfor ingen garantist.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Adresserbart røk og tyverivarsling til Vaktselskap.
Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det antas at byggegrunn er av sprengsteinsfylling. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/fuktsikring fra byggeår på hovedhus. Drenering/fuktsikring fra 1995 på tilbygg

Vurdering av avvik:

Dalskroken 5, 0376 OSLO
Gnr 32 - Bnr 422
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er avvik:
• Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet på grunnmur fra 1937

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betonggrunnmur og stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Skrånende tomt. Opparbeiedet med gressplen og beplantning.
Felles asfaltert adkomst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen.
Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpsanlegget må sjekkes.
Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

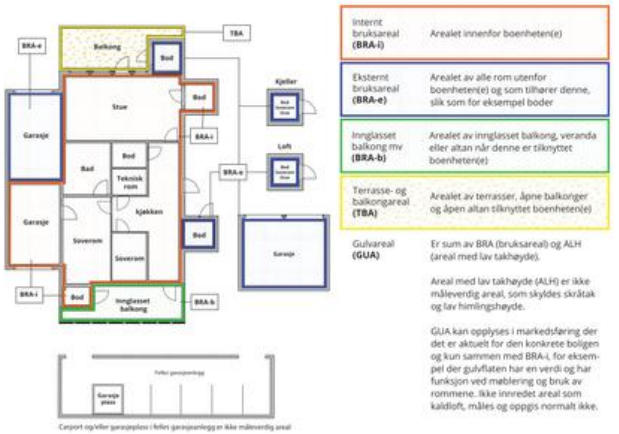
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Dalskroken 5, 0376 OSLO
Gnr 32 - Bnr 422
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer

Tomannsbolig - horisontaldelt

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	138	24		162	36
Kjeller	100			100	
SUM	**238**	**24**			**36**
SUM BRA	**262**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entre / trapperom, Gang, Bad / wc, Bad / wc 2, Kjøkken, Spisestue - stue, Walk-in closet, 3 soverom	Entré hybel, Stue hybel, Bad / wc hybel, Kjøkken hybel	
Kjeller	Gang / garderobe, Hall m/trapp, Mellomgang, Bad / wc, Kjøkken, Kjellerstue, Soverom, Garasje		

Kommentar

Terrasse ca. 36 m² ut fra spisestue.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Felles tek. rom for begge seksjonene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Yttertak over tilbyd del (hybel) lagt om.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det bemerkes at stue og soverom i kjeller har for stor avstand fra gulv til underkant lysåpning på vindu for å fungere som rømningsvei. Avstanden skal være maks. 100 cm.
Avstand er målt til 141 cm fra gulv til underkant lysåpning. Det må monteres fast trappestol el. foran vinduer i rom for godkjent rømningsvei fra rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Are Juklestad Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	32	422		1	1305.3 m²	Tomteareal i flg. Ambita AS. Bruttoareal.	Eiet

Adresse
Dalskroken 5

Hjemmelshaver
Berg Are Juklestad, Lunder Marte

Kommentar
Del av areal har boligen eksklusiv bruksrett til.
Se situasjonskart.

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i veletablert og populært boligområde med hovedsaklig bestående av villa- og småhusbebyggelse på Slemdal. Stille boligområde. Skole og barnehage i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Stor og velanlagt hage omkranser boligen. Etablert hyggelige hage med asfaltert adkomst og gårdsplass med biloppstillingsplasser. Hage med plen og busker. Hekk og gjerde mot gate / naboeiendommer.
Grenser mot Smestadparken.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Antar fullverdiforsikret. Polise ikke fremlagt.

Dalskroken 5, 0376 OSLO
Gnr 32 - Bnr 422
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste boligen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Boligmappa		Div. fakturaer / kvitteringer fra utførte håndverktjenester.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	
2	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Dalskroken 5, 0376 OSLO
Gnr 32 - Bnr 422
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 branntekniske 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.

Dalskroken 5, 0376 OSLO
Gnr 32 - Bnr 422
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/

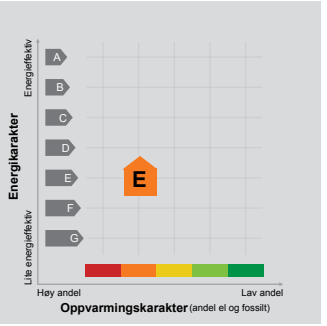
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DW8968

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

ENERGIATTEST

Adresse	Dalskroken 5
Postnummer	0376
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	422
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80088361
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119442
Dato	13.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1937
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	238
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Berg, Are Juklestad	9578-5999-4-1877745	2025-05-14 10:10:14
Lunder, Marte	9578-5999-4-2493149	2025-05-14 16:00:34

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
14. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0311/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dalskroken 5, 0376 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Marte Lunder, Are Juklestad Berg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 00024014889
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Under forrige eier (2018): Komplett nytt røropplegg, vannbåren varme for hovedenheten, sluk, sisterner mm for 3 bad i hoveddel. Ny dør til kjellerbad i 2025. Dokumentasjon i Boligmappa.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Under forrige eier (2018): Sveisemembran utført av Membranspesialisten AS for 2 av badene i hovedetasje, i kjeller utført med smøremembran utført av Gapa Service. Dokumentasjon i Boligmappa.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad/våtrom i hovedetasje ble under renovering etablert i allerede godkjente bad og oppholdsrom og utløste således ikke søknadsplikt. Bad i kjeller er omsøkt, godkjent og med ferdigattest. Dokumentasjon i Boligmappa.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak over hybel / tilbygg ble skiftet ut i 2023. Ny overligger på rekkverk på terasse i 2025. Dokumentasjon i Boligmappa.

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

Nei

Eventuell kommentar: EPS-system for håndtering av kapillæroppsug under forrige eier

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Under forrige eier (2018): Nytt elektrisk anlegg med nye sikringer, nye sikringsskap, ny kabling, mm. Dokumentasjon i Boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mener dette ble gjort ifm oppgraderingen av det elektriske anlegget.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjellerstue, soverom og bad i kjeller er omsøkt bruksendret, godkjent med ferdigattest.

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?

Ja

Beskriv: Det eksisterer et varmepumpeanlegg for vannbåren varme, etablert i 2018. Rutinemessig service i 2025.

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I 2017. Radonnivå under anbefalt grenser. Dokumentasjon i Boligmappa.

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

Eventuell kommentar: Forrige eier installerte EPS-system som preventivt tiltak mot kapillæroppsug

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

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.
Ja

Beskriv: Sølvkre har blitt observert enkeltvis ved svært få anledninger på ett gjestebad. Aldri vært sjenerende.

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: Nei, men godkjent for varig opphold og lovlig utleie som del av egen bolig

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Gjort ifm tidligere takstrapporter

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

Eventuell kommentar: Ligger utenfor utviklingsområdet for Smestad områderegulering

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

Eventuell kommentar: Eksisterer ikke

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: 14-0311/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lunder, Marte	2025-05-14	Berg, Are Juklestad	2025-05-14

Identifikasjon: BankID Lunder, Marte

Identifikasjon: BankID Berg, Are Juklestad

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Forbes & Hokholt Arkitekter AS
Josefinesgate 29
0351 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.03.2022
	202202043 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jasmin Alimari	

Adresse: DALSKROKEN 5
Tiltakshaver: SIMEN FORBES
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 32/422/0/0
Søker: Forbes & Hokholt Arkitekter AS
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Dalskroken 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 08.03.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202202043			
Beskrivelse	**Tegningsnr.**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	105	18.01.2022	1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Jasmin Alimari - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SIMEN FORBES, DALSKROKEN 5, 0376 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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
Plan- og bygningsetaten

SIMEN FORBES
DALSKROKEN 5
0376 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Dato: 11.08.2020

Deres ref.: Simen Forbes Vår ref.: 201716495-6 Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DALSKROKEN 5	Eiendom:	32/422//
Tiltakshaver:	SIMEN FORBES	Adresse:	DALSKROKEN 5, 0376 OSLO
Søker:	SIMEN FORBES	Adresse:	DALSKROKEN 5, 0376 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Dalskroken 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og utvidelse av kjellervinduer, mottatt 3.8.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201716495			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-2	02.10.2017	1/6
Snitt A-A	105	01.11.2017	1/12
Fasade sør	106	01.11.2017	1/13
Fasade vest	107	01.11.2017	1/14
Plan kjeller	108	20.11.2017	3/3
Plan hovedetasje	109	20.11.2017	3/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Forbes & Hokholt Arkitekter AS
Josefinesgate 29
0351 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.03.2022
	202202043 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jasmin Alimari	

Adresse:	DALSKROKEN 5	Eiendom:	32/422/0/0
Tiltakshaver:	SIMEN FORBES	Søker:	Forbes & Hokholt Arkitekter AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Dalskroken 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 08.03.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202202043			
Beskrivelse	**Tegningsnr.**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	105	18.01.2022	1/10

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Klagefristen er tre uker

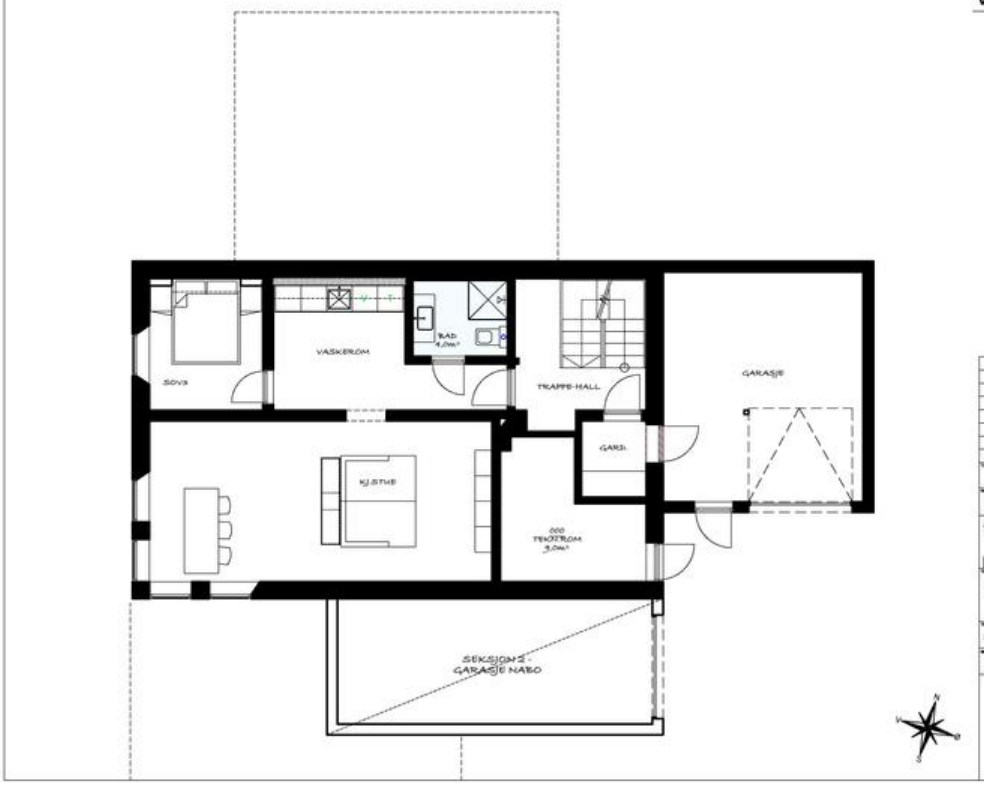
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Jasmin Alimari - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SIMEN FORBES, DALSKROKEN 5, 0376 OSLO

VEDLEGG E-5



A	SØKNAD	18.01.22

FORBES

DALSKROKEN 5

NY PLAN KJELLER

SØKNAD	SF	AH
1:100	105	A

FORBES – HOKHOLT ARKITEKTER AS

VEDLEGG E-6



A	SØKNAD	18.01.22

FORBES

DALSKROKEN 5

NY PLAN H.ETG

SØKNAD	SF	AH
1:100	106	A

FORBES – HOKHOLT
ARKITEKTER AS

VEDLEGG E-7

199802652 4





B	SØKNAD	01.11.17
A	NABOVARSEL	05.10.17

TILTAKSHAVER
FORBES

PROSJ. NAVN
DALSKROKEN 5

Forbes & Holcheff Arkitektkontor AS
Torvet Byens gate 29, 0151 Oslo
info@hhbm.no
Foretaksregisteret: NO 989 388 061 MVA

TEGNING
NY FASADE VEST

TEGNINGSTYPE	TEGNET AV:	IDENTIF. AV:
NABOVARSEL	SF	AH

MÅL:	TEGN. NR	REV:
1:100	107	B

VEDLEGG E-6

199802652 4





B	SØKNAD	01.11.17
A	NABOVARSEL	05.10.17

TILTAKSHAVER
FORBES

PROSJ. NAVN
DALSKROKEN 5

Forbes & Holcheff Arkitektur AS
Tvetenveien gate 29, 0581 Oslo
info@hhbd.no
Foretaksregisteret: NO 989 388 061 MVA

TEGNINGSNR
NY FASADE SYD

TEGNESTATUS
NABOVARSEL

TEGNET AV: SF
KONTR. AV: AH

MÅL: 1:100
TEGN. NR: 106
REV: B

RW.

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1107-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr O. E. Akre,

under 1/10.1936, *anmeldte byggearbeide*

våningshus med garasje,

på gårds nr. 32, *bruks nr.* 422,

tomt nr. 4.c. *vei* Dalsveien,

tilhørende O. E. Akre,

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 2/8.1939. *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 12/6.1942.

Vann- og Kloakkvesenet, den 3/9.1943.

Feiermesteren, den 21/9.1937.

Aker bygningskontroll 13de september 1943.

Bygningssj.f.

Bygningsinspektør.

R.W.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Per F. Doksoeter

Str. Ihlensv. 82
2010 STRØMMEN

Dato: 29 MAR 1999

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9502438-9 Saksbeh: Abbas K. Hajiri Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DALSKROKEN 5	Eiendom:	32/422/0/0
Tiltakshaver:	Strøm, Erik H.	Adresse:	Dalskroken 5, 0376 OSLO
Søker:	Malon, Christian ark. MNAL	Adresse:	Bogstadveien 11, 0355 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 15.12.97.

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

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

for Svein Oddby
Seksjonsleder

Abbas K. Hajiri
Abbas K. Hajiri
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kine Fjerdingen

Dato: 26.11.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86501816
41553/ KF@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Jerpåsen, Vegard

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 422

Vi viser til bestilling av 20241125 for DALSKROKEN 5.

GNR. 32 BNR. 422

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.08.1936.

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

1301 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 for Geodata
Matrikkelenheten

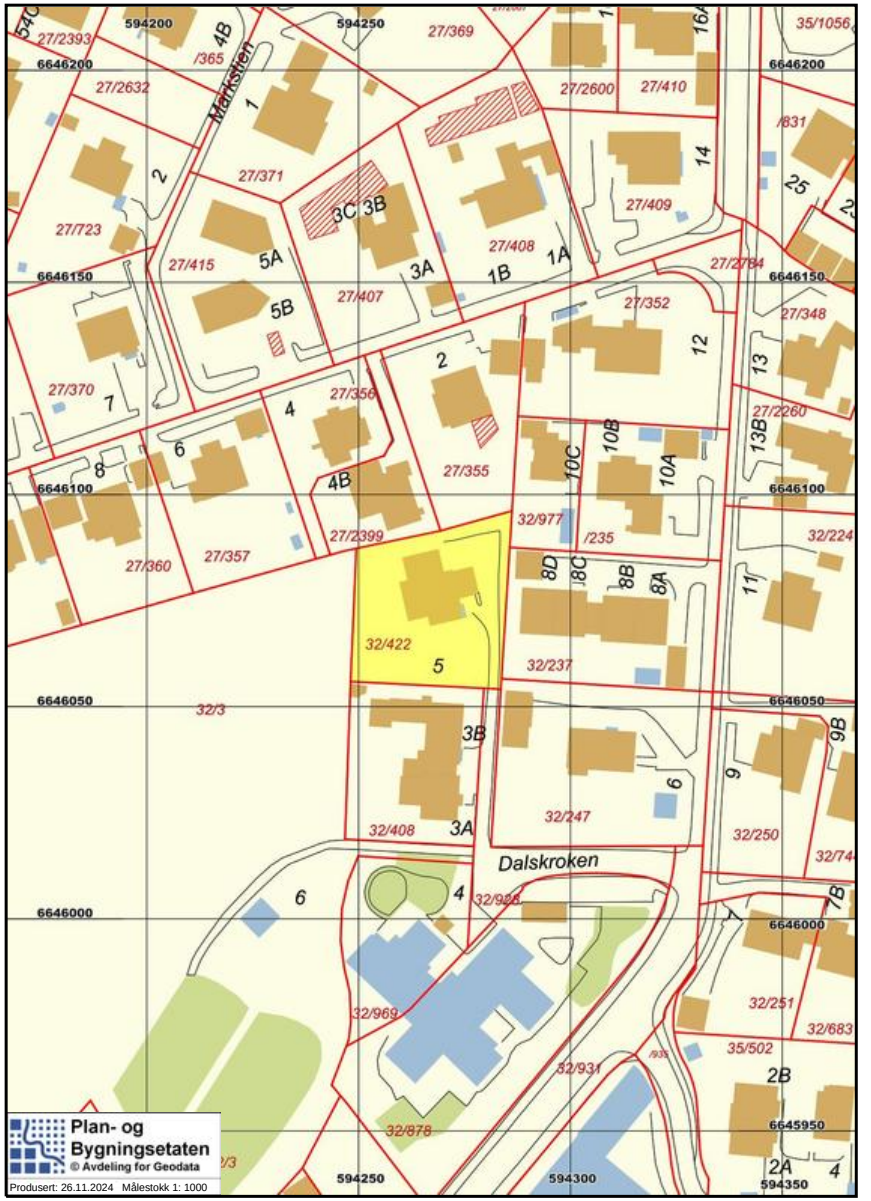
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Docusign Envelope ID: F2E6EB78-A9F8-442B-8562-9017D865B66D

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER FOR

For sameiet Dalskroken 5

I medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Dalskroken 5 og har gårdsnummer 32 og bruksnummer 422 i Oslo Kommune.

Sameiet består av 2 boligseksjoner, Seksjon 1 og Seksjon 2 i henhold til seksjonsbegjæring av 19.2.2008.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Hver sameier har en sameiedel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har i henhold til seksjoneringsbegjæringen (se ovenfor), inkludert andel av hage.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenheter eller tilleggsareal, er fellesarealer.

Fellesarealet må ikke brukes slik at den andre sameieren hindres i å bruke dem.

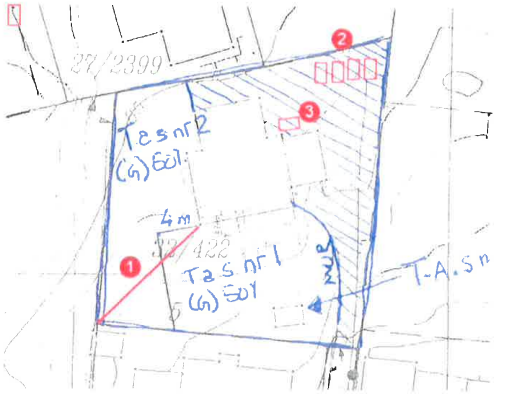
Fellesarealet skal holdes ryddig og i god stand på jevnlig basis. Snømåking, klipping av gress, beskjæring av busker og annet nødvendig vedlikeholdsarbeid fordeles likt mellom seksjonene.

Fyrrommet er fellesareal, og Seksjon 2 har rett til å ha varmtvannsbereder stående. Seksjon 2 skal ha full tilgang til dette arealet.

OV for strøm er på loftet som tilhører Seksjon 2. Seksjonene avtaler seg imellom håndtering av nødvendig tilgang ved strømutkobling, vedlikehold etc.

På biloppstillingsplassen har hver seksjon to plasser (markert med 2 på skissen nedenfor.) Bruk utover dette må godkjennes av den annen part. Plassene fylles opp fortløpende fra høyre mot venstre, plass merket med 3 er ladeplass for seksjon 1, men da denne benyttes har seksjonen kun en tilgjengelig plass under plassene markert med 2. Begge seksjoner disponerer i dag separate ladeenheter på fellesareal som ikke er vedtektsfestet.

Docusign Envelope ID: F2E6EB78-A9F8-442B-8562-9017D865B66D



Skisse 1: Plan over tomten med praktisk delelinje for fritt areal (markert med 1 – se pkt. 5), samt biloppstillingsplasser, markert 2 og 3.

3. VEDLIKEHOLD OG FELLESKOSTNADER

Ytre vedlikehold av boligen som maling av fasade, tak, takrenner og grunnmur er en fellessak, med unntak spesifisert under.

Seksjon 2 har ansvar for og skal bekoste ev. nødvendige utbedringer, vedlikehold/renhold på felles tak og felles takrenner. Dersom det er mose på felles tak av et visst omfang som rimeligvis kan medføre fuktskader, kan seksjon 1 kreve at seksjon 2 iverksetter tiltak for fjerning av mosen. Seksjon 1 har ansvar for og skal bekoste vedlikehold og ev. nødvendige utbedringer ved ev. fukt i kjeller og drenering.

Vedlikehold og utskifting av vinduer, dører og ytre paneler på egen seksjon bekostes av seksjonen selv.

Fellesutgifter som kommunale avgifter, utelys, forsikring, strøsand/salt, vedlikehold av fyr etc. deles likt mellom seksjonene.

Utgifter til kjøp av forbruksvarer som betjener begge seksjoner, som pærer til utelys og fyringsrom, strøsand etc. deles 50/50 mellom seksjonene.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0784/24
Vår referanse: 3633432/25354888
Bestilling: C3 2024-11-26 (4) 3

Dato
26.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
148754	200	20.2.2008	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	32	422	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/148754/200
Uthentet 2024-11-26 09:25

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	32	422		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 2)
250455 [redacted]	Elin Østebø Johansen		1/4
121151 [redacted]	Erik Heyerdahl Strøm		1/4
090759 [redacted]	Elisabeth Heyerdahl Strøm		1/4
140858 [redacted]	Erik Bakken		1/4

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 3)	Brøk (teller) 3)	Tilleggsareal 3)	S.nr.	Formål 3)	Brøk (teller) 3)	Tilleggsareal 3)	S.nr.	Formål 3)	Brøk (teller) 3)	Tilleggsareal 3)	S.nr.	Formål 3)	Brøk (teller) 3)	Tilleggsareal 3)
1	B	1	BG	11				21				31			
2	B	1	BG	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst 7)

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

Doknr: 148754 Tinglyst: 20.02.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av lese ark, kreves imidlertid signering også her.

VEDLEGG 1, SIDE 1 AV 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/148754/200
Uthentet 2024-11-26 09:25

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig 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) ☒ 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.

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

h) ☒ 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) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. 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 (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift 10)	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner 10)
Oslo 06.07	Elisabeth H. Strøm	ELISABETH H. STRØM	
Oslo 06.07	[signature]	ERIK BAKKEN	
Oslo 26.07	[signature]	ERIK H. STRØM	
Oslo 19.07	[signature]	ELIN ØSTEBØ JOHANSEN	

VEDLEGG 1, SIDE 2 AV 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/148754/200
Uthentet 2024-11-26 09:25

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
32	422		1-2	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
12/2-09		Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

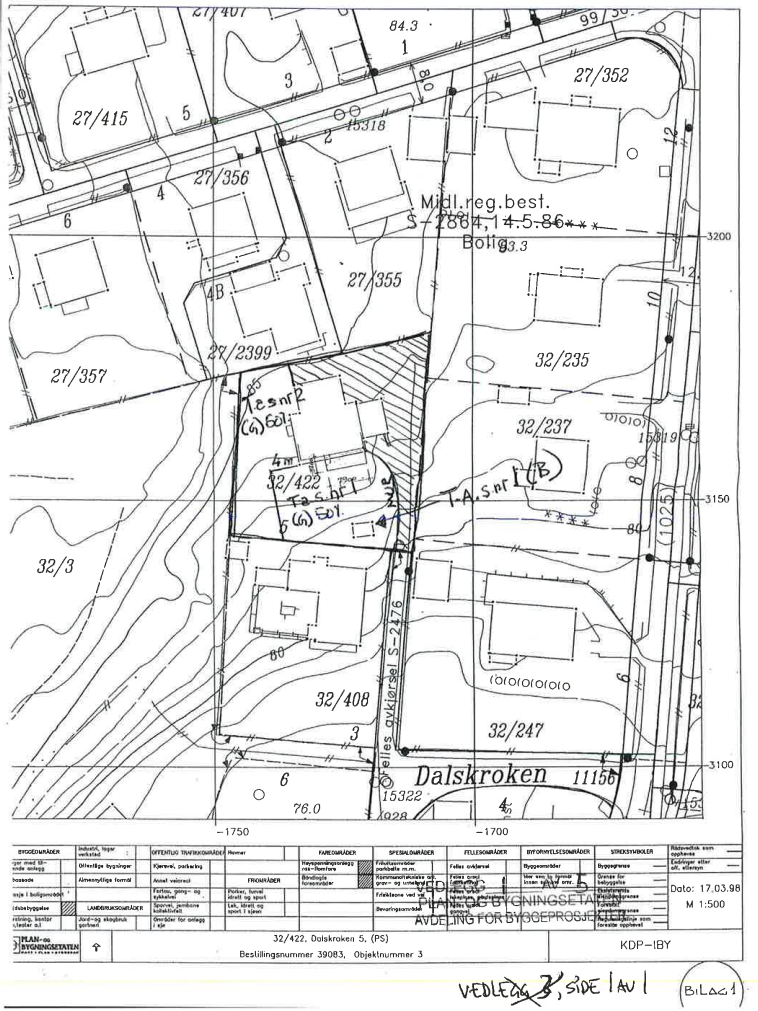
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle telleme summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

VEDLEGG 1, SIDE 3 AV 3

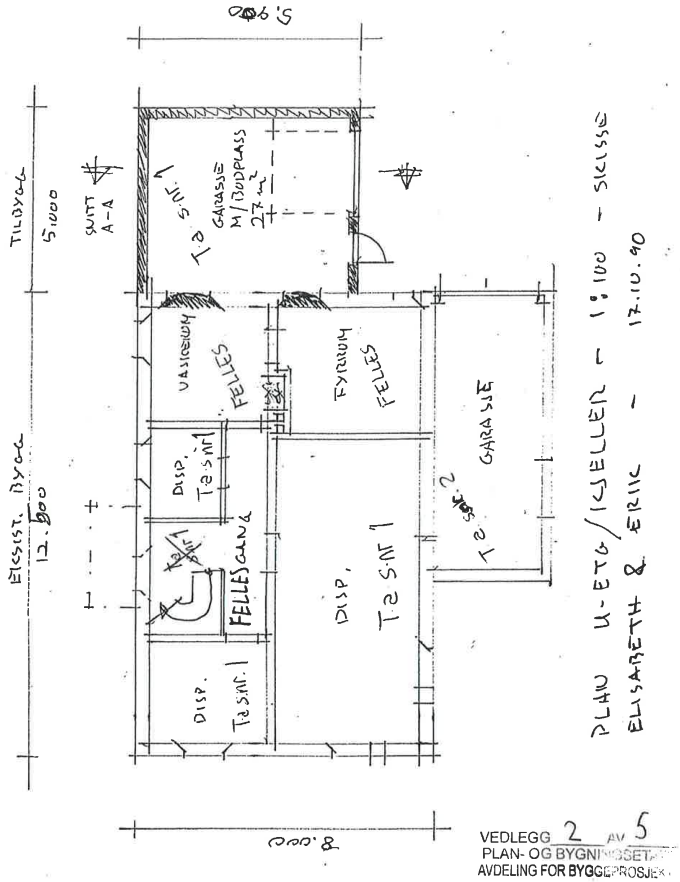
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/148754/200
Uthentet 2024-11-26 09:25

VEDLEGG 3, SIDE 1 AV 1



VEDLEGG 3, SIDE 1 AV 1 (BILAG 1)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/148754/200
Uthentet 2024-11-26 09:25

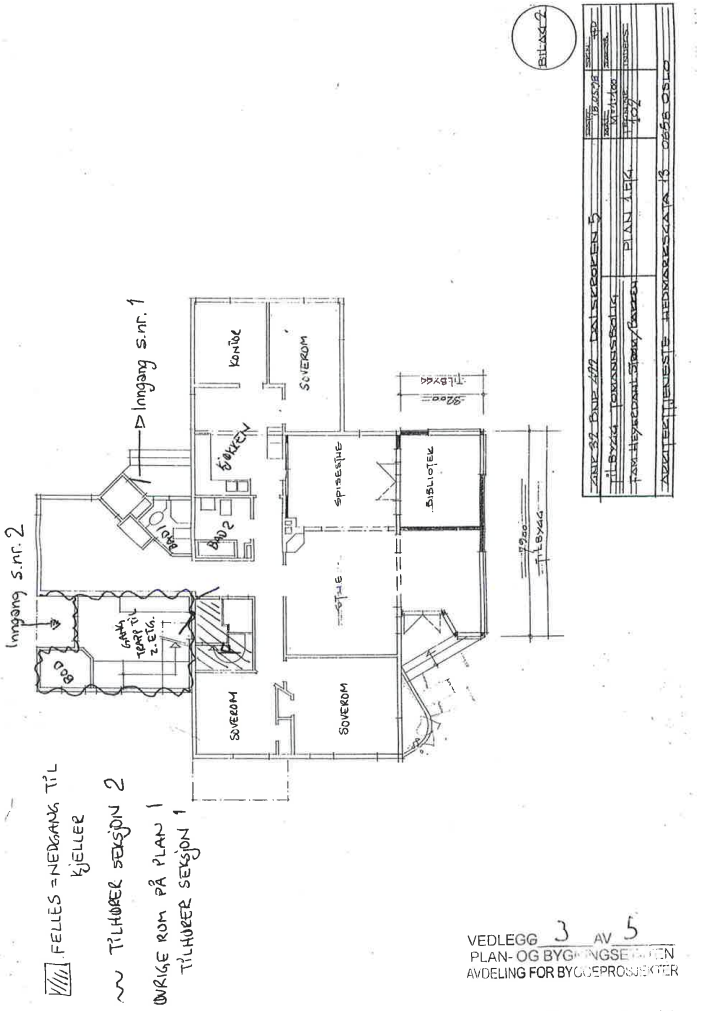


PLAN U-ETG/KJELLER - 1:100 - SKISSE
ELISABETH & ERIK - 17.10.90

VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

VEDLEGG 2, SIDE 1 AV 4

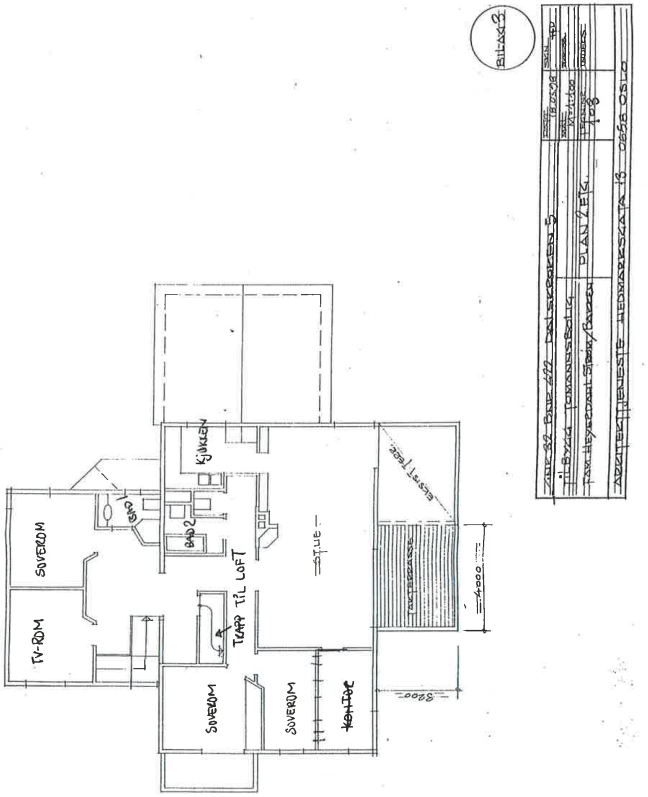
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/148754/200
Uthentet 2024-11-26 09:25



VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

VEDLEGG 2, SIDE 2 AV 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/148754/200
Uthentet 2024-11-26 09:25



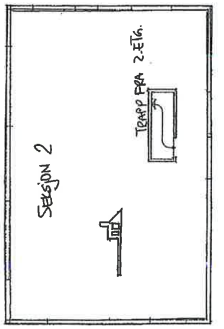
HELE PLAN 2 TILHØRER SEKSJON 2.

VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

VEDLEGG 2, SIDE 3 AV 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/148754/200
Uthentet 2024-11-26 09:25

1:100 (i A3)
GNR. 32 BNR 422
PLAN LOFT
TILHØRER SEKSJON



VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0311/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dalskroken 5 0376 OSLO

Betegnelse: Gnr 32, bnr 422, snr 1 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no