DALSVEIEN 62E

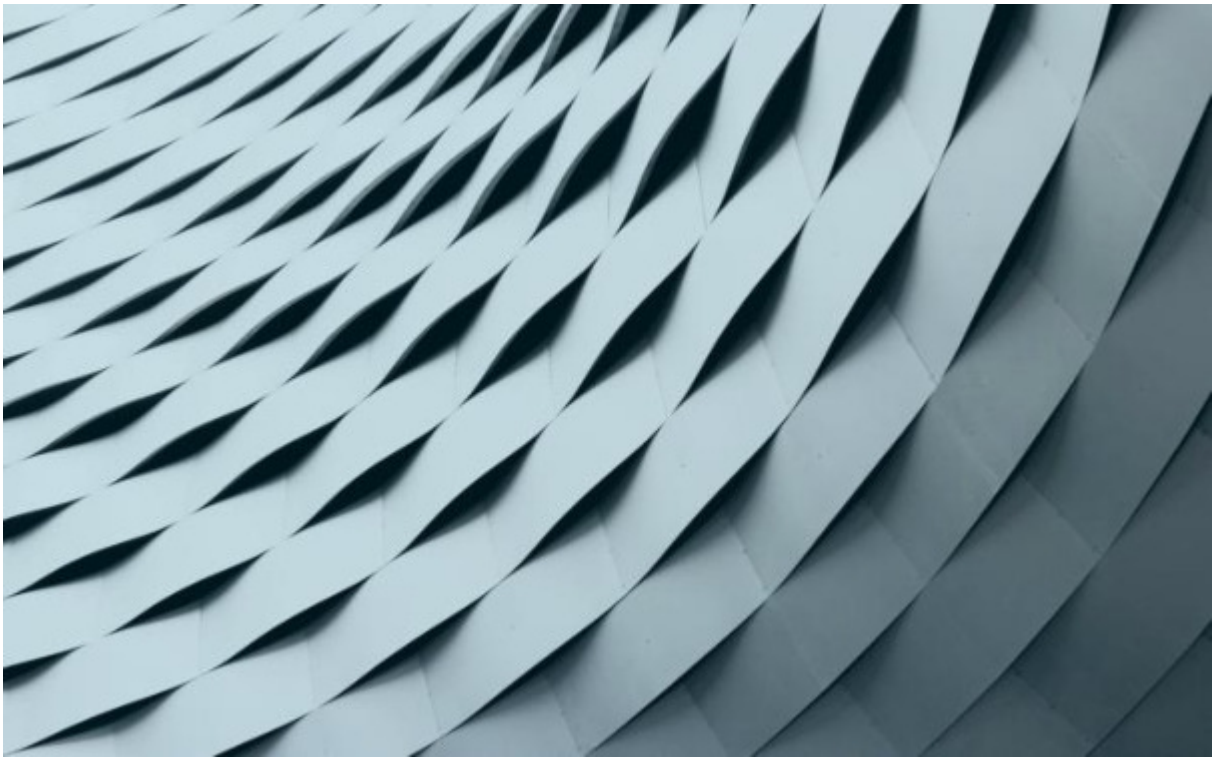
PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Dalsveien 62 E, 0775 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 132, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 06.08.2025 **Rapportdato:** 10.08.2025 **Oppdragsnr.:** 14422-2285 **Referansenummer:** WY4756

Autorisert foretak: Pretium Takst & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Ugland **Vår ref:**

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.

Pretium Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig



Jon Ugland

Uavhengig Takstingeniør

jon@pretiumeiendom.no

930 80 950

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.

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 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.



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.



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.



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.



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.



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

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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 er ikke bemerket.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder / fyringsanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann.

En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Sammendrag/Vurdering:
Meget attraktiv tomannsbolig over 4 plan oppført i 2016.
Bolligen holder en gjennomgående meget god standard. Boligen har kun hatt en eier og fremstår som meget pen og velholdt.
I tillegg er det to biloppstillingsplasser i feller underjordisk garasjeanlegg.

Inneholder:
Kjeller:
Hybel som består av stue/kjøkken, soverom og bad. For øvrig er det trapperom, stor bod og vaskerom/tekknisk rom.

1.etasje:
Entré med plassbygget innredning med sittebenk, skap m.m. Gjestetoalett. Stue(/spisestue/kjøkken i åpen løsning. Peisovn i stue. Utgang fra stue til stor terrasseplatting og adkomst til hage.

2.etasje:
Gang, tre soverom, omkledningsrom og to bad. Det ene badet har adkomst fra hovedsoverommet. Fransk balkong på hovedsoverom.

Loft:
Loftstue.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler/konstruksjoner, henvises det til beskrivelser/vurderinger under "konstruksjoner" og rapporten forøvrig

Takstmannen viser til boligselskapets vedtekter/ årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører. Eventuelle planlagte vedlikeholds-/ oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld, er ukjent for Takstmann, dersom ikke annet er nevnt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

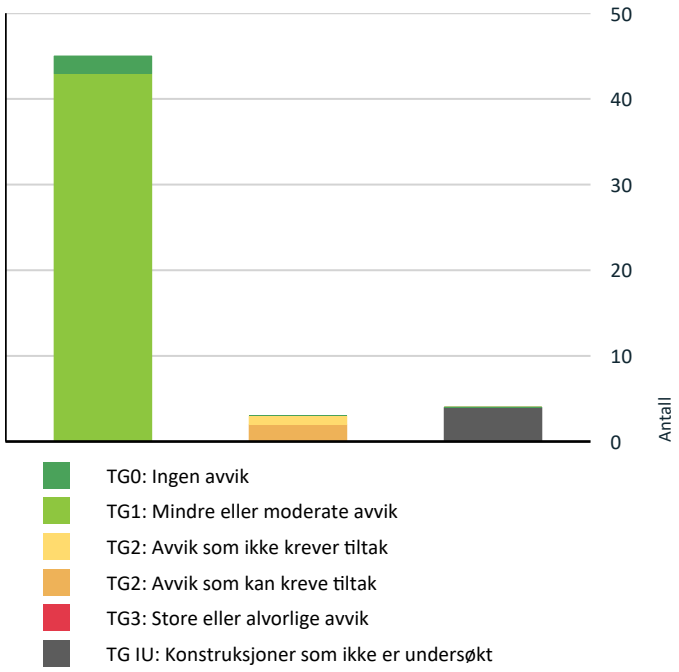
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er etablert en hybel i kjeller. Denne er ikke byggemeldt og det er heller ikke foretatt bruksendring fra mediarom/trimrom til varig opphold.
Det er innredet loftstue på loft og dette er i følge eier omsøkt og godkjent av Plan & Bygg. Det er montert brannstige på gavl fra loftstue.

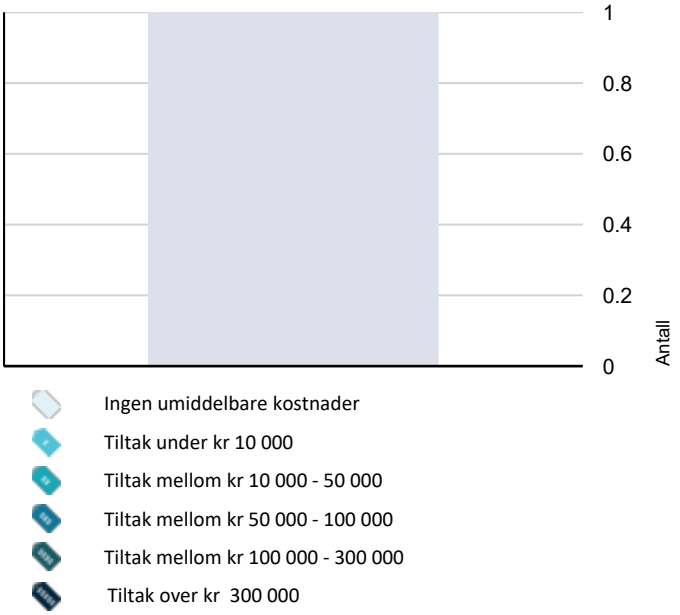
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

* Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

* Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dokumentet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Det tas forbehold om eventuelle feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det er ikke kontrollert om det foreligger offentlige krav eller påbud. Informasjon om hva/hvilke typer arbeid som er utført, samt evt. årstall på bad, kjøkken og andre arbeider er opplyst av eier/selger, muntlig eller skriftlig. Yttertak besiktiges dersom sikkerhetsforholdene tillater det. Fuktsikring på våtrom er vurdert/kontrollert ut fra evt. dokumentasjon og observasjoner i rommet og tilliggende konstruksjon (hvis fysisk mulig). Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.
Downlights er ikke demontert for underliggende kontroll. Skader kan oppstå.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2012 og 2023. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller tilbakeholdte opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Bad (hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2.Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2016

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Eier bebor eiendommen.

Standard
Meget pen og attraktiv bolig som holder en gjennomgående god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG settes ut i fra alder på konstruksjonen.

TG 2 Nedløp og beslag

Hvite renner og nedløp i lakkert stål. Beslag i samme utførelse.
Nedløpsrør avsluttes på bakkenivå. ett nedløp ledes vekk fra byggnigskroppen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning som er malt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saktak i trekonstruksjoner. isolert. Takhøy himling på loft kledd med gipsplater.
Ikke mulig å undrsøke konstruksjonen ut over dette.
TG ut i fra alder på konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Innvendige spesialtilpasset solskjermingsgardiner fra Emil Flaten AS. Doble i soverommene og for øvrig enkle.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Balkong-/terrassedører i samme utførelse og kvlitet som vinduer.
Kompakte inngangsdører i hvit utførelse.
Kjellerdør er tett. Hovedinngangsdør har glassfelt med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting på mark i trykkimpregnert treverk. Det er montert el-uttak. Utelys og utekran.
Fransk balkong på hovedsoverom med rekkverk i sort,alt stål.

TG 1 Utvendige trapper

Kjellertrapp i trekonstruksjoner (trykkimpregnert treverk) .
Det mangler håndløper.
Trappens utforming er ikke vurdert etter "trappenormen".

Det mangler hådløper i trappen. Eier skal montere håndløper før en eventuell overtakelse av ny eier. TG settes ut i fra at dette forholdet bringes i orden før overtakelse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

En-stav eikeparkett med fas i alle oppholdsrom i alle etasjer. Fliser på gulv i entré.
Malte glatte vegg- og himlingsflater.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

TG 1 Radon

Huset er oppført etter TEK 10.
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Peis type: Curve 100 med stålpipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmursvegger i kjeller er foret ut og kledd med gisplater som er sparkelt og malt.

Det er foretatt undersøkelser av bunnsvill i utforet vegg i hjørnet på soverom i hybel, som erfaringsmessig er det mest utsatte stedet for skader/fukt. Det er ikke noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder i konstruksjonen. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG settes ut i fra resultatet fra undersøkelsen.



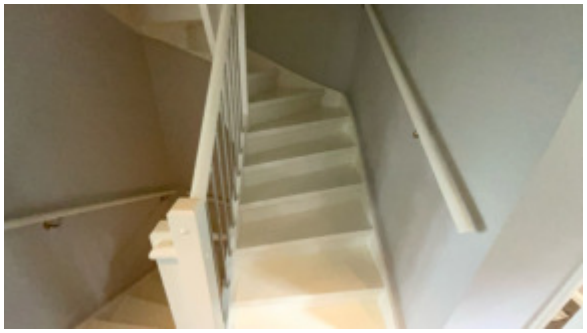
Fuktsøk i bunnsvill i utfóret vegg i kjeller gav ingen unormale utslag.



Bunnsvill var godt tilgjengelig i rørkasse på soverom i kjeller.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med håndløper på begge sider.



Tett malt tretrapp med håndløper på begge sider.

Innvendige dører

Hvite glatte dører.
Det er satt inn brann og lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybel i kjeller.

Andre innvendige forhold

Plassbygget innredning/skap i hall og på to soverom i 2.etg fra HTH.

VÅTROM

KJELLER > BAD (HYBEL)

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

KJELLER > BAD (HYBEL)

Overflater Gulv

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Ca 20 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel. I tillegg høy oppkant mot terskel belagt med vinkellist i metall som er tettet med silikon mot gulv.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

PVC sluk med synlig membran montert under klemring til sluk.
Det vises også til at det er utført uavhengig kontroll av våtrom i boligen ref. gjennomføringsplan i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse.

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger vender mot yttervegg.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Tilstrekkelig med fall til sluk for eventuelt lekkasjevann.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

PVC sluk med synlig membran montert under klemring til sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med benk med nedfelt skyllekar. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegg med vanninstallasjoner vedner mot terreng/yttervegg.

2.ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

2.ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Godt fall på hovedgulv. Nedsenket gulv i dusjnisje med fall til sluk. Ca 40 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel.

2.ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er PVC sluk og membran med dokumentert utførelse. Membranen er synlig under klemring.
Det vises også til at det er utført uavhengig kontroll av våtrom i boligen ref. gjennomføringsplan i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse.



PVC sluk med synlig membran montert under klemring til sluk.

2.ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

Vegger i våtsone/dusj vender mot yttervegg. Det er gjort fuktsøk på vegg i dusjnisje uten at det ble avdekket unormale forhold.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling med innfelte downlights.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Støpt og flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall til sluk. Ca 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved terskel.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er PVC sluk og membran med dokumentert utførelse. Membranen er synlig under klemring.
Det vises også til at det er utført uavhengig kontroll av våtrom i boligen ref. gjennomføringsplan i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse.



PVC sluk med synlig membran montert under klemring til sluk. (dusj



PVC sluk under badekar.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innbygget badekar og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Hulltaking er gjennomført fra soverom, iht forskrift og iht NT sine instrukser. Takstmannen kan etter denne typen hulltaking ikke garantere for at det ikke er fukt/eller avvik andre steder på badets lukkede konstruksjoner. TG er satt iht resultat av målinger utført på befaringsdagen og iht NS3600.

Tilstandsrapport



Det er foretatt hulltaking og fuktsøk som ikke gav noe utslag.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter på skuffer og skap. Intererte hvitevarer bestående av nedfelt koketopp, stekeovn og integrert mikrobølgeovn i overskap. Løst kombinert kjøl/frys i egen nisje. Det er montert både waterguard og komfyrvakt.

KJELLER > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Flott kjøkken fra HTH med hvite profilerte fronter på skuffer og skap. Benkeplater i eik som er oljet. Nedfelt oppvaskkum med integrert avrenningsfelt, i rustfritt stål.
Nedfelt bred indusjonstopp fra Miele. Øvrige integrerte hvitevarer fra Miele bestående av: Oppvaskmaskin, kombinert kjøl/frys, mikrobølgeovn og stekeovn i høyskap samt vinskap. Det er installert både komfyrvakt og waterguard.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Sep.wc med flislagt gulv og tapetserte vegger. Veggmontert wc og veggmontert servant.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør monteres waterguard med fuktsensor.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Eier har inngått avtale med leverandør som sender filer en gang pr år.
Anlegget var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Ut over dette er ikke anlegget ytterligere kontrollert

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert i rom i kjeller med sluk. Direkte tilkoblet med bryter.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via gulvvarme og panelovner.
Gulvvarme i entré, stue/kjøkken, samt på alle våtrom og sep wc.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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.

Skjult elektrisk anlegg fra byggeår.
Eget fordelerskap til hybel.
Hovedskap plassert på vaskerom/teknisk rom.

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.
   2016

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?

Tilstandsrapport

Ja

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

Generell kommentar

Takstmann har kun foretatt en visuell kontroll av det synlige anlegget og fremviste dokumenter.
Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

Takstmannen er ikke sertifisert for å vurdere det elektriske anlegget i sin helhet og takstmannen anbefaler alltid en utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker så lenge det ikke forligger dokumentasjon på at det har vært utført elkontroll i løpet av de siste 5 årene og at det ikke er utført arbeider etter dette som ikke kan dokumenteres.

Dette er en særdeles forenklet kontroll av det elektriske anlegget i boligen og 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 og tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Dette gjelder også nye installasjoner. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023

Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Samsvarserklæring er ikke fremvist/ligger ikke i fordelerskap. I og med at det foreligger ferdigattest på boligen må ansvarlig utbygger ha fremlagt kontrollerklæringer og dokumentasjon på at bygget er oppført etter de lover og regler som gjaldt på oppføringstidspunktet.

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.

Seriekoblet brannvarslere i alle hus og hybler. Brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

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

Ukjent. Antatt oppført på komprimerte masser/kult.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/fuktsikring fra byggeår. Det er synlig grunnmursplast som er festet til grunnmur med klemlist.



Grunnmursplast som er festet til grunnmur med klmlist.

Grunnmur og fundamenter

Støpt plate og grunnmur insprøytebetong.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt huset er hovedsakelig flatt. På østsiden er tomtens utforming slik at det er en liten bakke ned mot huset som avsluttes ca 1,5-2 mter fra husveggen. Ideelt sett skal området rundt grunnmur ha helling vekk fra grunnmur opp til ca 3 meter fra huskroppen. I dette tilfellet er ikke det fysisk mulig.
Det er ikke registrert noen avvik i kjeller og det er også gjort fuktsøk i bunnsvill i utfóret vegg i kjeller på det stedet som det erfaringsmessig er størst risiko for fukt, uten at det ble avdekket noe unormalt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Felles avløpsanlegg med pumpesystem som pumper avløpsvannet opp til kommunal ledning.

Tilstandsrapport

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

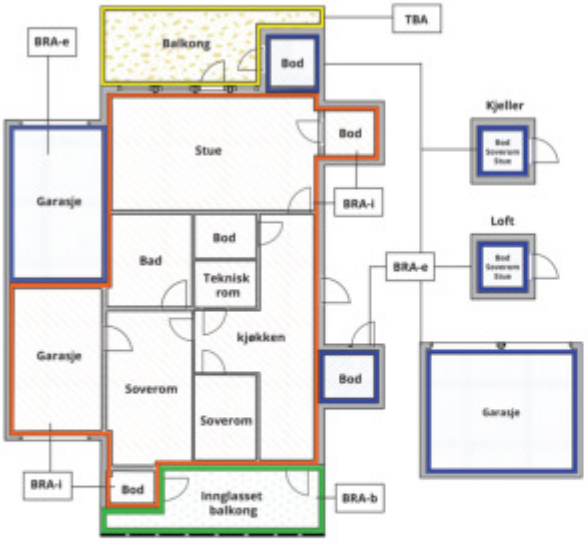
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	54			54			54
1.Etasje	57			57	28		57
2.Etasje	56			56			56
Loft	25			25		18	43
SUM	**192**				**28**	**18**	**210**
SUM BRA	**192**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad (hybel), Vaskerom, Trapperom, Soverom (hybel), Stue/kjøkken (hybel), Bod		
1.Etasje	Entré, Toalettrom, Kjøkken, Spisestue, Stue		
2.Etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad 1, Bad 2, Walk-in closet		
Loft	Loftstue		

Kommentar

Alle areal er oppmålt/kontrollmålt på stedet hvor det er benyttet digital 3D-scanner. Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsregler kan avvik forekomme.
Arealene i eksterne boder er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Fra 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbregreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b samt at åpent areal opplyses. Åpent areal er areal som utgjør Terrasser, balkonger og lignende og omtales som TBA. BRA-e er areal som boder etc som ligger utenfor boligens hoveddel.
Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbregrepene i rapporten.
Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

I forbindelse med nye arealregler gjelder stort sett de samme reglene for måleverdige arealer som i den gamle arealstandarden. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i (P-rom) -arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene som kan defineres både som BRA-i, BRA-e og (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er etablert en hybel i kjeller. Denne er ikke byggemeldt og det er heller ikke foretatt bruksendring fra mediarom/trimrom til varig opphold.
Det er innredet loftstue på loft og dette er i følge eier omsøkt og godkjent av Plan & Bygg. Det er montert brannstige på gavl fra loftstue.

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: Diverse løpende vedliekhold

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Høyden fra gulv opp til vinduskarm på soverommet er mere enn de foreskrevne 100 cm som er max hyde fra gulv til vinduskarm. Ved å plassere en fast innredning under vinduet kan vinduet fungere som rømningsvei.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	182	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Jon Ugland	Takstingeniør
	Tone Elisabeth Thalberg Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	132		7	3822 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Dalsveien 62 E

Hjemmelshaver
Andersen Tone Elisabeth Thalberg

Kommentar
Arealet gjelder hele sameiets tomteareal.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Dalsveien 62	1 / 10	OBOS Eiendomsforvaltning AS, PB 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO	917539480

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dalsveien 62 E ligger i et attraktivt, sentralt men samtidig rolig boligområde på Slemdal. Barnevennlige omgivelser i blindvei. Det er kort avstand til Slemdal skole og flere barnehager i nærområdet. Fra boligen er det kort vei til nærmiljøets rike og mangfoldige fritidstilbud med blant annet Holmendammen, turstier, badevann og flotte langrennsløyper. En kort kjøretur unna finner du Holmenkollen riksanlegg samt Tryvann skisenter og klatrepark. Nordmarka byr på gode løypealternativer for både ski, sykkel og gange.

Eiendommen ligger også midt mellom de tradisjonsrike idrettsklubbene Heming og Ready, med gode tilbud innen blant annet bandy, ballsport, alpint og friidrett. Det er heller ikke langt til Gressbanen som gjøres om til skøytebane vinterstid.

Det er få minutters gange til søndagsåpne Joker i Holmenhavna, og ca. 10 minutters gange til butikker og T-bane på Slemdal. Linje 1 fra Slemdal tar deg til Majorstuen. Buss nr. 46 fra Dalsveien (rett ved boligen).
Vinderen sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud som matbutikker (Rema 1000 Vinderen/Coop Mega Vinderen), bakere, restauranter (Pizza og sushi), klesforretninger, treningssentre, fiskebutikk, vinmonopol, frisør, leger og tannleger.

Adkomstvei

Privat adkomstvei inn fra Dalsveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Meget pent opparbeidet og beplantet tomteparsell.

Garasje/Parkering

Det medfølger to biloppstillingsplasser i felles underjordisk garasjeanlegg. Elektrisk garasjeportåpner.
Det er i tillegg felles plass til sykler.
Garasjeanlegget er et felles anliggende for sameiet og er ikke besiktiget eller vurdert. Eventuelle feil/mangler ved garasjeanlegget er dermed ikke avdekket eller kommentert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
9 450 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring				

Kommentar
Fullverdiforsikring gjennom sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier	06.08.2025	Eier gav informasjon og opplysninger på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2025		Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	06.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2025	
2	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 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/WY4756

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Scenario (WM)

Oppdragsnr.
117250102

Selger 1 navn
Tone E Thalberg Andersen

Gateadresse
Dalsveien 62E

Poststed	Postnr
Oslo	0775

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 117250102

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tilvalg med nye fliser på begge bad i 2. etasje. Villeroy og boch servant, innredning, toalett og speil.
Arbeid utført av	Sentrum Rør AS. /HEV AS. I forbindelse med bygging.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Huset ble kjøpt på tegning i 2014 og alt endringsarbeid ble utført av fagfolk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjøpt på tegning og bygget fra 2014-2016.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Felles garasjeanlegg har hatt mindre vanninnsig ved ekstremnedbør. Sameiet oppgraderte pumpesystemet november 2020. Arbeidet ble utført av Oslo Pumpeservice AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet platetopp på komfyr i hybel i 2025. Byttet komfyr i hybel i 2024.
Arbeid utført av	Grorud Elektroservice AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Som forebyggende arbeid rens av ventilasjon i 2023. Filter byttet i august 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Installert et stikk til lading i garasjen. Jeg har ladet min I3 der i 9 år, men med en mer moderne elbil vil en måtte legge opp ny ladeboks. Arbeidet var utført av A1Elektriker.

Document reference: 117250102

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ref, nevnte garasje. For øvrig har alt arbeid i huset dokumentasjon på valg av endringer i byggeperioden, kvitteringer og tegninger.
Arbeid utført av	Pumpeservice AS. For øvrig Byggeansvarlig HEV AS med underleverandører i perioden 2014-2016.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rom betegnet som trimrom og medierom har blitt benyttet til hybel. Arbeidet ble gjort i forbindelse med bygging i 2014-2016. Det ble satt inn ekstra sikringsskap (A1Elektro) og det ble satt inn ekstra isolert dør mellom hoveddel og hybel (HEV AS).

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Loft ble søkt bruksendret hos Plan og bygg fra loft til loftstue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innredet loft (arbeid utført av HEV AS). Bruksendret til rom for varig opphold. Brannstige montert på gavlvegg. Plan og bygg har endret tillatelsen i brev 10.07.2017.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fellesutgiftene har stått urørt i for lang tid. Generalforsamling 2025 vedtok en økning av fellesutgiftene på kr. 800,- på bakgrunn av signifikant økning av renovasjon og kommunale avgifter samt sikre avsetning til løpende utgifter og vedlikehold.

Document reference: 117250102

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 117250102

Tilleggskommentar

Arkitekt Gedde-Dahl Lorentz Arkitekter MNAL. Huset ble kjøpt på tegning i 2014 og byggearbeider og endringer ble gjort av fagfolk i perioden fram til innflytting i mai 2016.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 117250102

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone E. Thalberg Andersen	790264f66e17003f34a1da665b16ebbe53148c9d	05.08.2025 08:43:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 117250102

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

MEGLER-OPPLYSNINGER

Deres ref.: Vår ref.: 7655-1-07 Dato: 05.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Dalsveien 62
Organisasjonsnr:	917539480
Seksjonseier:	Andersen, Tone Elisabeth Thalberg
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Dalsveien 0 E, 0775 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	33
Bnr.	132

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1449646.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Ingen lån registrert i selskapet

Det følger 2 parkeringsplasser pr.hus i underjordisk garasjeanlegg. Forsikring: Det er kun garasjen som dekkes av sameiets forsikring. Iht. vedtektene må den enkelte seksjonseier selv forsikre sin seksjon.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 999,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	429,00	
Etterslep: Felleskostnader		800,00 fra 01.10.2025
Felleskostnader	3 570,00	4 370,00 fra 01.09.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	119,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	17 312,-
Gjeld:	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med styret i boligselskapet på e-post: dalsveien62@styrerommet.no

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Nils Kristoffer Tanderø, e-post: dalsveien62@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER - SAMEIET DALSVEIEN 62

V E D T E K T E R

for

Sameiet Dalsveien 62 org. nr. 917 539 480

Fastsatt ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring. Endret på årsmøte 25. april 2018, sist på årsmøte 11. april 2019

1. Eiendommen og eierforholdet.
Sameiets navn er Sameiet Dalsveien 62. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 09. juli 2014.

Til enhver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet.
Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiet består av 4 eneboliger og 6 tomannsboliger (10 boligseksjoner) på eiendommen gnr. 33 bnr. 132 i Oslo kommune.
Eiendommen Dalsveien 62 skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av garasjeplasser og terrasser iht. oppdelingsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Formål.
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenheter og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3. Bruksrett.
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av årsmøtet.

Den enkelte seksjonseier har midlertidig rett til bruk av hageareal. Den midlertidige eneretten gjelder fram til 2048, maksimalt 30 år, jf eierseksjonsloven § 67 siste ledd. Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Hver seksjon har rett til gjerde på det areal man har bruksrett til. Gjerde kan maks være 90 cm over terreng. Det er også tillatt å plante hekk på sitt midlertidige eksklusive areal, samt rett til å nytte arealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4. Vedlikehold og fordeling av kostnader

4.1
Den enkelte seksjonseier skal holde arealer tildelt disposisjonsrett, vedlike og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Fellesarealet skal holdes forsvarlig vedlike. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført. Kostnadene fordeles med l/10 på hver seksjon.

Kostnadene i forbindelse med vedlikehold av bygningsmassen skal fordeles på denne måten:

- Hver bygning besørges og bekostes vedlikeholdt av seksjonseier.
- Underjordisk garasjeanlegg med 1/10 på hver av seksjonene.
- Hver bygning har rett til å føre nødvendige vann- og kloakkledninger over tomten. Den bygningen som utfører ev. arbeider må sørge for å sette fellesareal og annet areal tilbake i samme forfatning som før arbeidene startet.
- Hver bygning kan stå for bygningsforsikring selvstendig. Ved felles bygningsforsikring skal kostnadene fordeles med 1/10 på hver seksjon som ved forsikring av felles underjordisk garasjeanlegg.
- Sameiet skal informeres om endringer utomhus som er av varig karakter, minimum 7 dager før endringen utføres. E-post til alle husstander er tilfredsstillende form for varsling.
- Følgende endringer utomhus krever styrets godkjenning:
  - Husfarge
  - Ytterdør/vindu
  - Endringer på terreng

4.2 Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg direkte til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne med 1/10 på hver seksjon.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I sameiet vil ansvar for vedlikehold eller andre utgifter knyttet til fasade besørges av den enkelte seksjonseier.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. **Rettslig rådighet**
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret.

6. Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styre i fellesskap

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

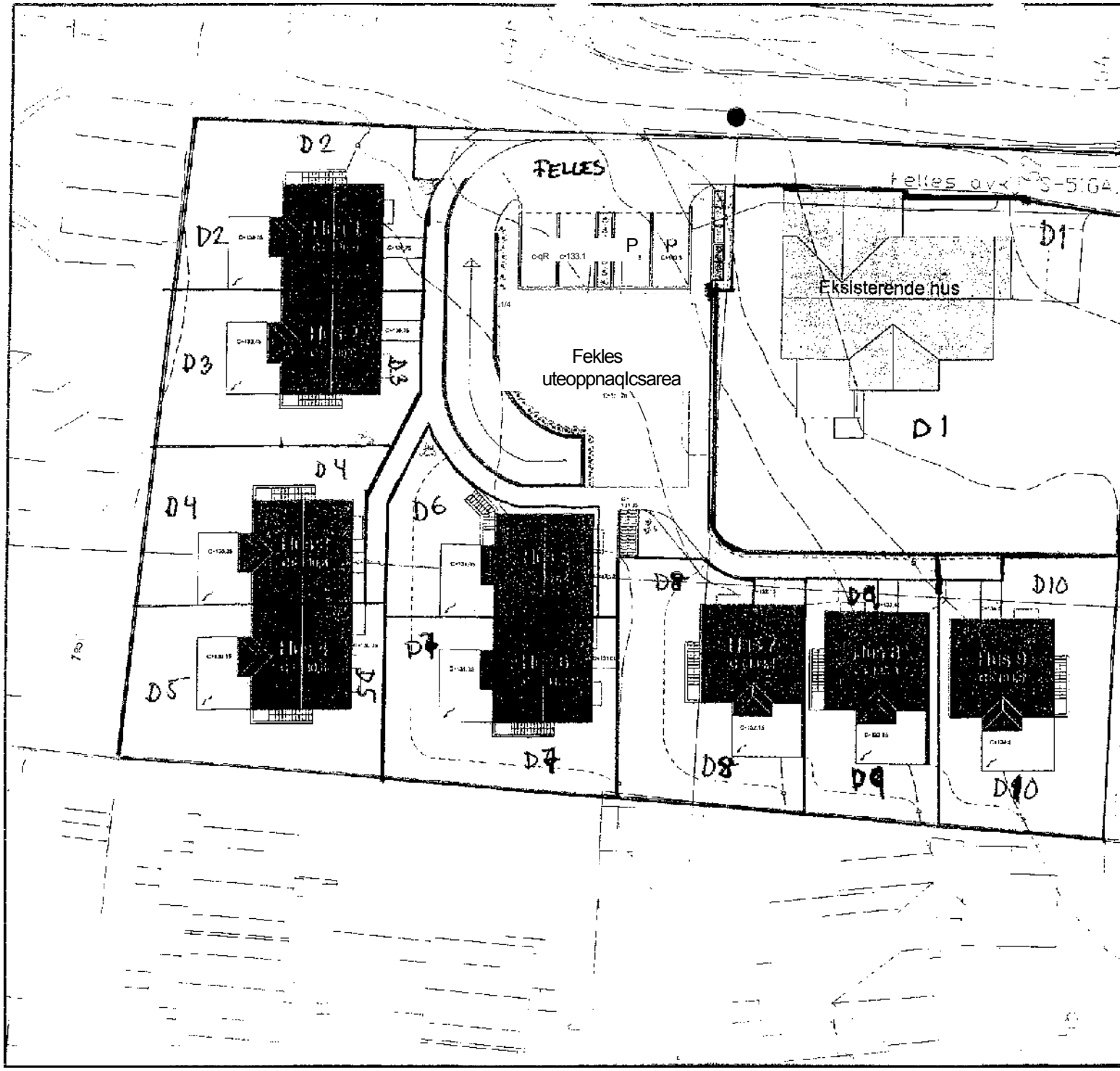
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

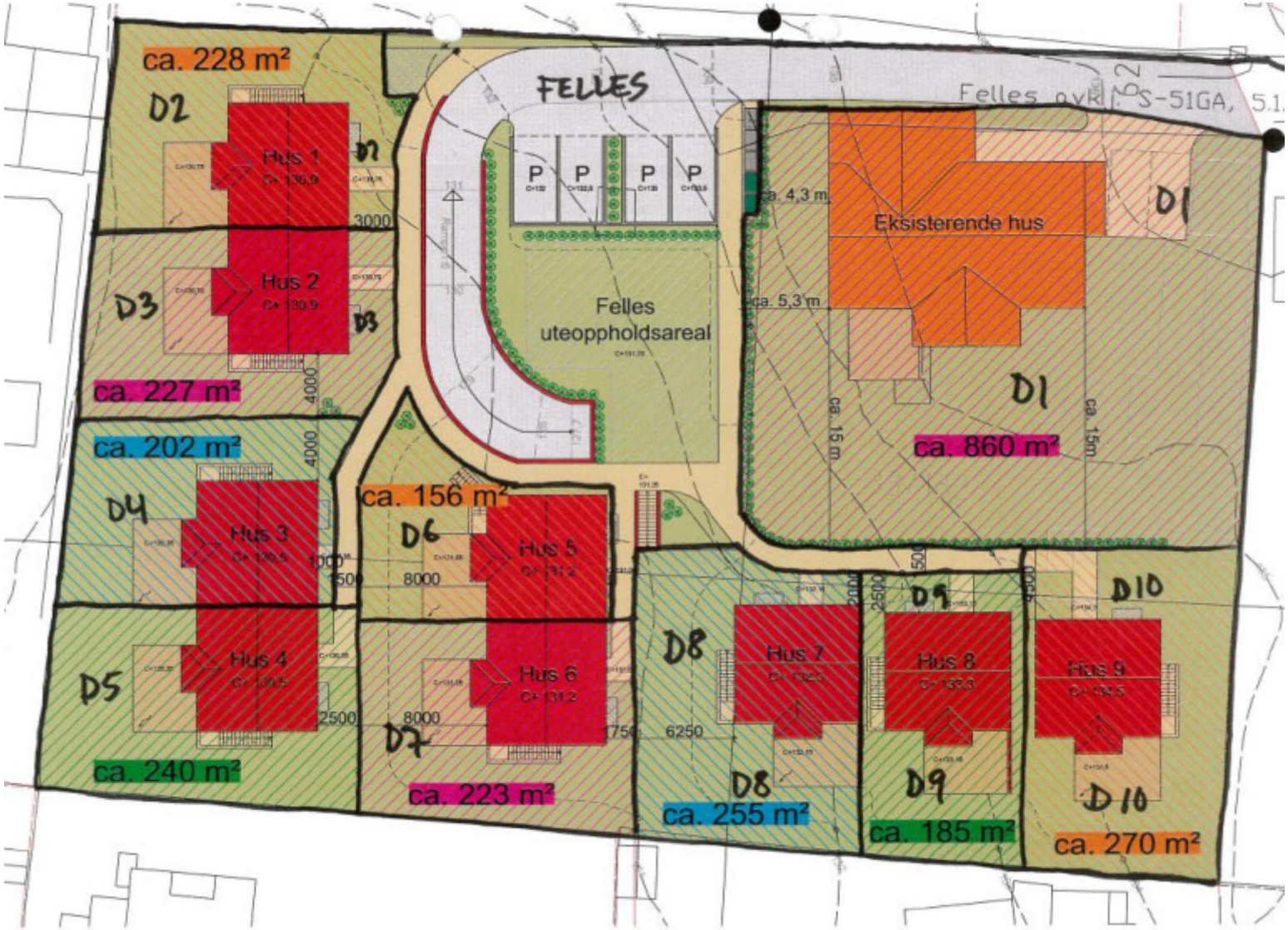
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Tvisteløsning.
Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet.

Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.

10. Lov om eierseksjoner.
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.


D2
FELLES
D2
P
D1
Eksisterende hus
D3
Fekles
uteoppnaqlcsarea
D1
D4
D4
D6
D8
D9
D10
D5
D7
D7
D8
D9
D10


ca. 228 m²
D2
Hus 1
D7
3000
Hus 2
D3
D3
ca. 227 m²
4000
ca. 202 m²
4000
D4
Hus 3
1000
500
D5
Hus 4
2500
ca. 240 m²
FELLES
P
P
P
P
Felles uteoppholdsareal
ca. 156 m²
D6
Hus 5
8000
Hus 6
8000
D7
ca. 223 m²
Felles
ca. 4,3 m
Eksisterende hus
D1
ca. 5,3 m
D1
ca. 860 m²
ca. 15m
ca. 15m
D8
Hus 7
6250
D8
ca. 255 m²
D9
Hus 8
D9
ca. 185 m²
D10
Hus 9
D10
ca. 270 m²

PROTOKOLL
ÅRSMØTET 2024

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [0].

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Nils Kristoffer Tanderø

Følgende stilte til valg:
Nils Kristoffer Tanderø

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Dag Ronny Hagen

Følgende stilte til valg:
Dag Ronny Hagen

Protokoll til årsmøte 2024 for SAMEIET DALSVEIEN 62

Organisasjonsnummer: 917539480
Møtet ble avholdt 26. juni kl. 19:30, Lekeplassen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Stian Myhren

> Forslag til vedtak:
> Stian Myhren
> ✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> Forslag til vedtak:
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ Vedtatt.

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

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

Styrets innstilling
Martin Grimelun

> Forslag til vedtak:
> Som fører av protokollen ble [Martin] foreslått. Som protokollvitner ble [Stian] og [Navn] foreslått.
> ✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> Forslag til vedtak:

ÅRSMØTE 2024 - SAMEIET DALSVEIEN 62

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7655

Sameiet Dalsveien 62

Velkommen til årsmøte i Sameiet Dalsveien 62

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

Dato for årsmøtet:
26. juni 2024 kl. 19:30, Lekeplassen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Dalsveien 62

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap Dalsveien 62.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Myheren	Dalsveien 62 H
Styremedlem	Martin Grimsrud	Dalsveien 62 F
Styremedlem	Håvard Søndreli	Bloksbergstien 28

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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

Generelle opplysninger om Sameiet Dalsveien 62
Sameiet består av 10 seksjoner.
Sameiet Dalsveien 62 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 917539480, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
33 132

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Dalsveien 62 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiet har ikke revisor.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Fikset garasjeport og Aqudrain i oppkjørsel
- Avholdt dugnad

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

SAMEIET DALSVEIEN 62
ORG.NR. 917 539 480, KUNDENR. 7655

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	473 880	443 880	462 000	479 800
Andre inntekter		0	25 940	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**473 880**	**469 820**	**462 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-47 603	-45 765	-48 000	49 000
Konsulenthonorar	3	-2 063	-2 310	-2 000	2 500
Drift og vedlikehold	4	-30 459	-74 613	-62 000	30 000
Forsikringer		-7 876	-11 041	-13 000	12 500
Kommunale avgifter	5	-203 360	-170 461	-196 200	239 700
Energi/fyring		-45 107	-45 095	-50 000	45 000
TV-anlegg/bredbånd		-58 680	-55 480	-58 000	62 300
Andre driftskostnader	6	-12 379	-28 775	-30 000	30 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-407 525**	**-433 541**	**-459 200**	**471 700**
DRIFTSRESULTAT		**66 355**	**36 279**	**2 800**	**8 180**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	1 021	220	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 021**	**220**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**67 376**	**36 499**	**2 800**	**8 180**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		67 376	36 499		

SAMEIET DALSVEIEN 62
ORG.NR. 917 539 480, KUNDENR. 7655

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 034	0
Forskuddsbetalte kostnader		17 542	1 170
Driftskonto OBOS-banken		194 697	144 197
SUM OMLØPSMIDLER		**216 273**	**145 367**
SUM EIENDELER		**216 273**	**145 367**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		191 038	123 662
SUM EGENKAPITAL		**191 038**	**123 662**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 999	7 398
Leverandørgjeld		21 236	14 307
SUM KORTSIKTIG GJELD		**25 235**	**21 705**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**216 273**	**145 367**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Dalsveien 62

Stian Myhren Martin Grimsrud Håvard Søndreli

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	422 400
Bredbånd	51 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**473 880**

NOTE: 3
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 063
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 063**

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-20 493
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 907
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 400
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 659
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-30 459**

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-142 612
Feieavgift	-1 275
Renovasjonsavgift	-59 473
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-203 360**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-6 803
Andre fremmede tjenester	-185
Kontor- og datarekvisita	-3 238
Bank- og kortgebyr	-2 153
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-12 379**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 021
SUM FINANSINNTEKTER	**1 021**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1449646. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 26.06.24
Selskapsnummer: 7655 **Selskapsnavn:** Sameiet Dalsveien 62

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

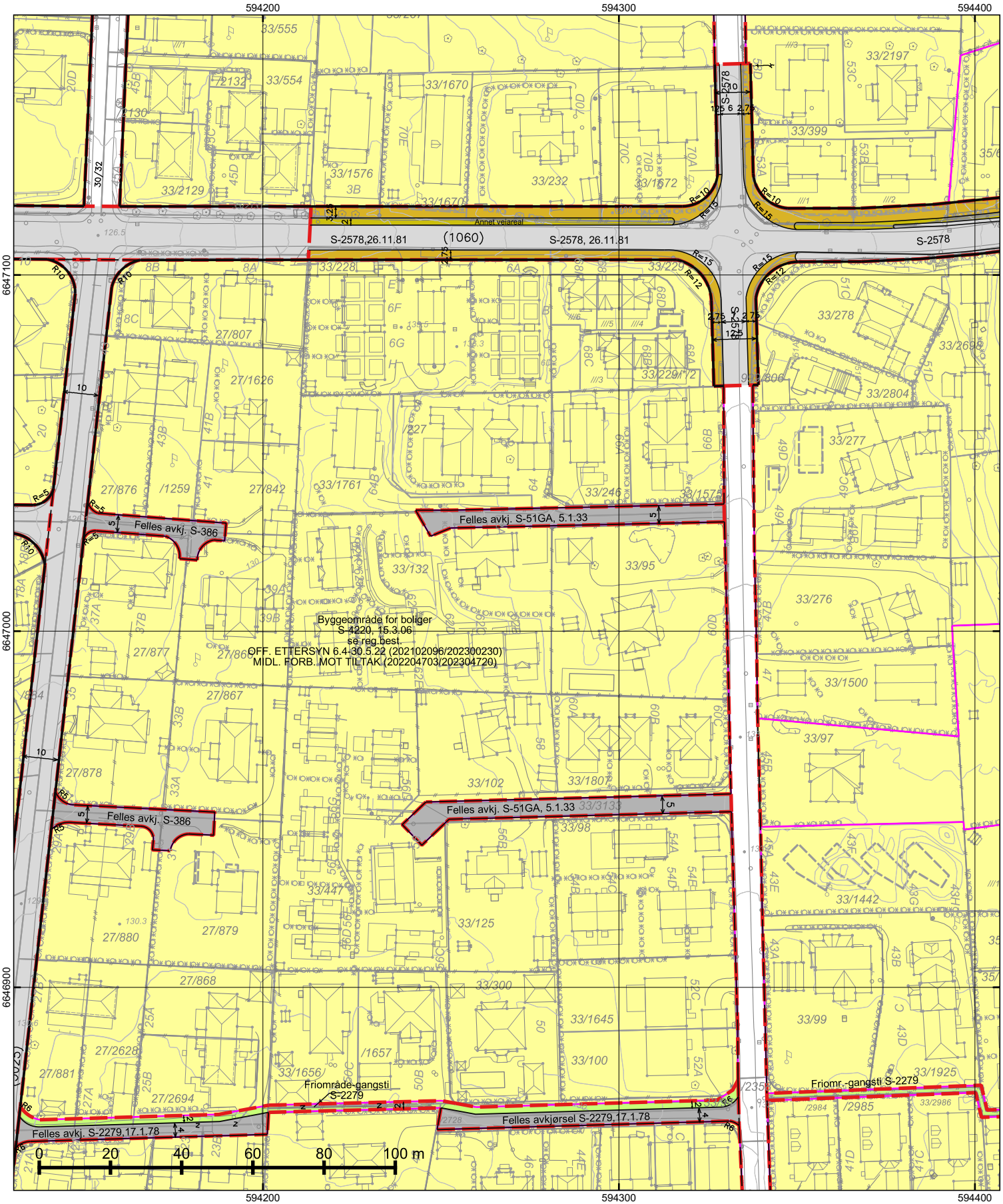
Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

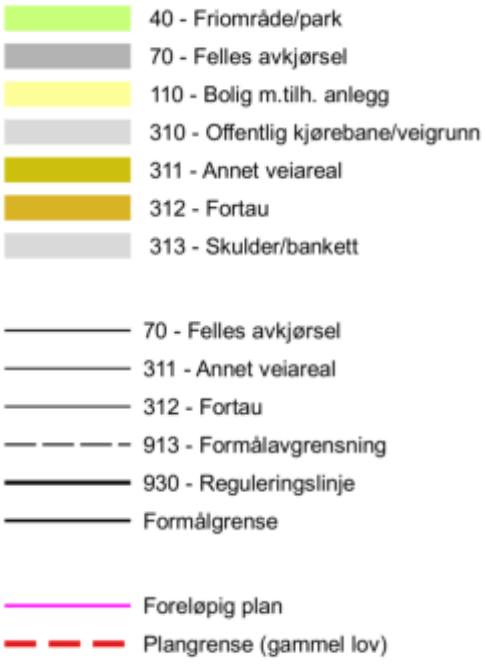
PlottID/Best.nr: 146252/ 86516317
Adresse: DALSVEIEN 62E
Gnr/Bnr: 33/132

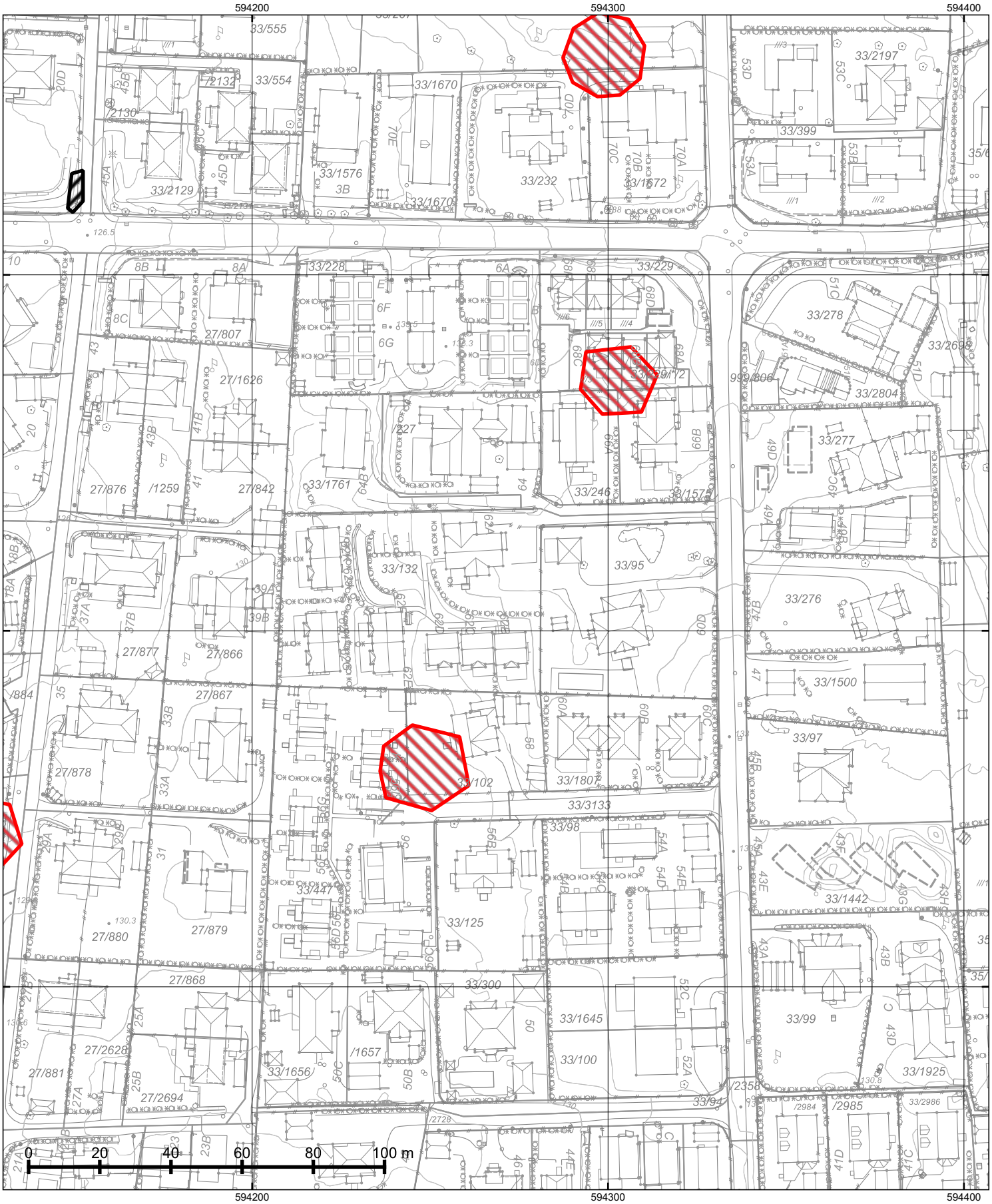
Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3006444
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

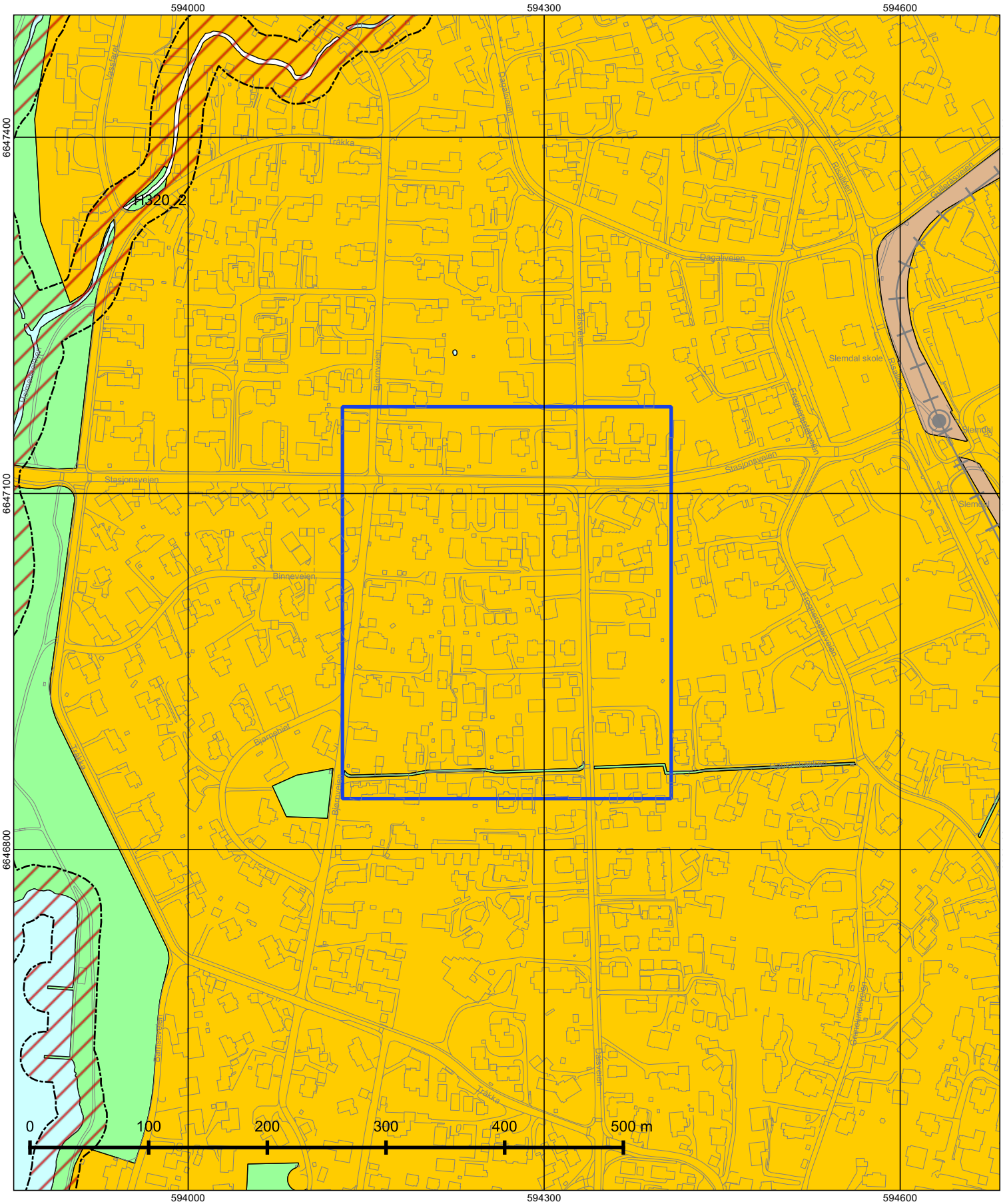
Dato: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146252/ 86516317
Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3006444
Adresse: DALSVEIEN 62E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/132

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146252/86516317
Deres ref.: 17752/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

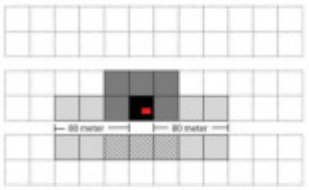
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

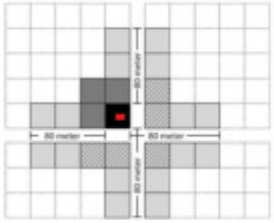
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

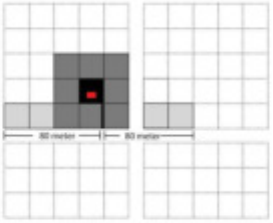
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



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



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

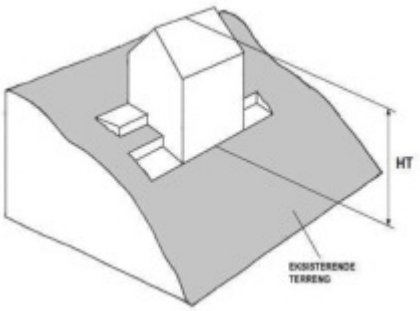
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

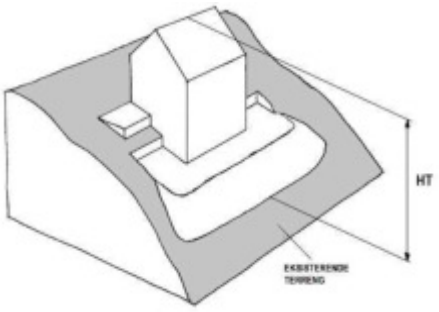
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-51GA

Reguleringsplan for arealet langs vestsiden av Dalsveien mellom Tråkka og Stasjonsveien, Ø.Holmen. (33/300)

Vedtaksdato: 05.01.1933
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193301247
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V280465, 37853

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsplan for arealet langs vestsiden av Dalsveien mellom Tråkka og Stasjonsveien, Ø.Holmen.

VEDTEKTER i forbindelse med regulerings-, og utparsellerings- og bebyggelsesplan for eiendommen gnr.33, bnr.1, m.fl.

Vedtatt av Aker Reguleringsråd 13/9 1932, sak 491/32 (kfr. sak 336/32.)

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus ikke over 2 fulle etasjer og uthus ikke over 1 etasje.

§ 2. Våningshusene legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Mindre utbygg kan tillates foran byggeflukten når de ikke gis større fremspring enn 2,5m og ikke oppføres i mere enn 1 etasje.

§ 3. Våningshusets størrelse må ikke overstige 100 m2 (eneboliger) Gesimshøyden må ikke være over 7.5 meter og mønehøyden ikke over 9.5 meter.

§ 4. Uthus (garasjer) hvis størrelse må ikke overstige 25 m2 anordnes arkitektonisk i forhold til våningshus som bebyggelsesplanen viser.

§ 5. Husfargen må godkjennes av bygningsvesenet.

§ 6. Mot regulert vei må oppsettes tregjerde. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon og farge.

§ 7. Selger av tomter ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 8. Undtakelser fra disse vedtekters paragrafer 2,3,4 og 6 kan hvor særlige grunner taler herfor, tillates av reguleringsrådet.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de av departementet stadfestede bygnings- og reguleringsvedtekter for Aker.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anja Bratland
DALSVEIEN 62E

Dato: 04.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516317
8664911

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 132

Vi viser til bestilling av 20250804 for DALSVEIEN 62E.

GNR. 33 BNR. 132

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.11.1903.

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

3826 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

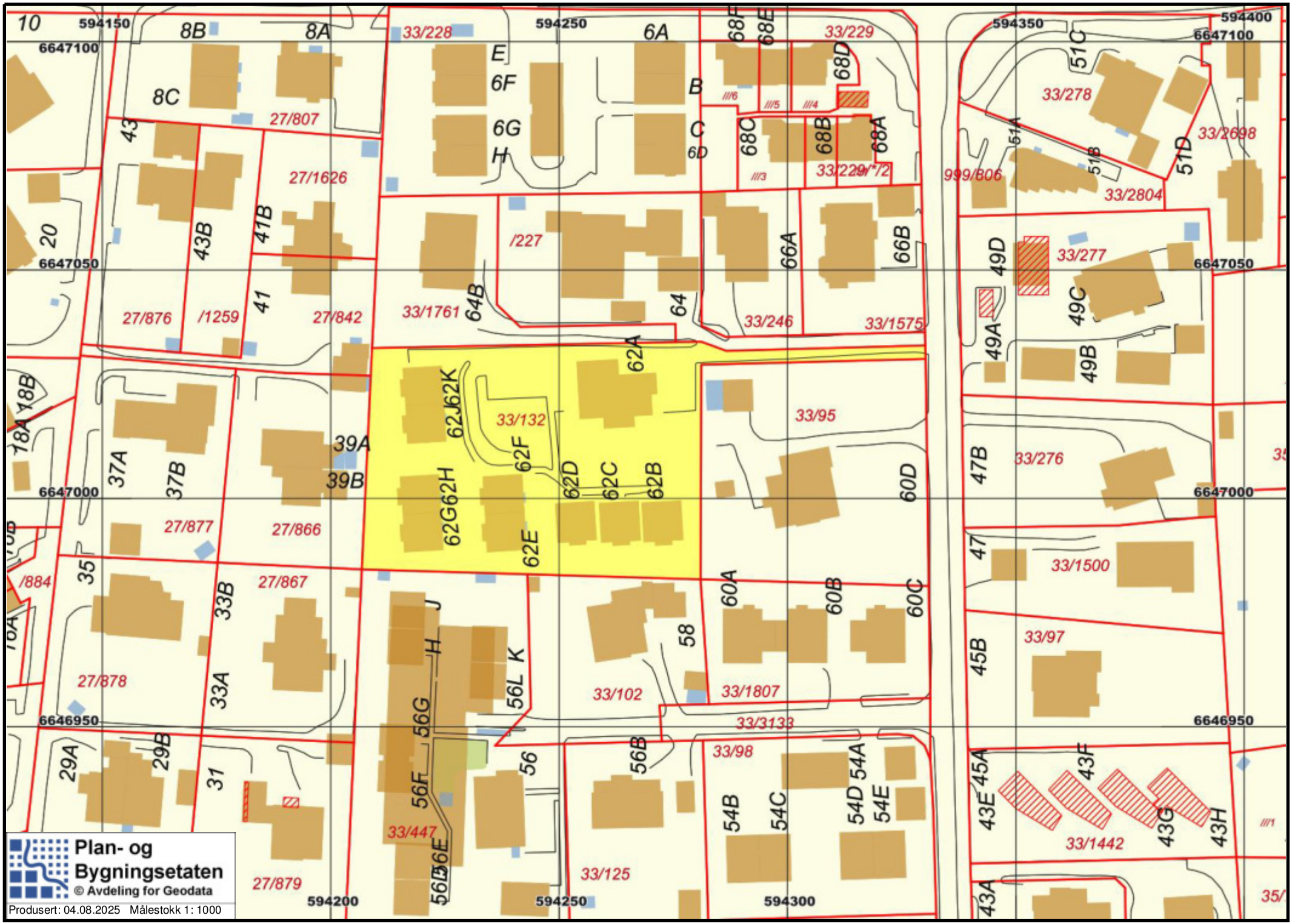
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 04.08.2025 Målestokk 1: 1000

NABOLAGSPROFIL

Dalsveien 62E

Nabolaget Østre Holmen - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Slemdal skole (1-7 kl.) 587 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	14 min 1.1 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	16 min 1.2 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	21 min 1.6 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	20 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	6 min 2.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stasjonsveien Linje 46	2 min 0.1 km
Slemdal Linje 1	7 min 0.6 km
Rikshospitalet Linje 17, 18	22 min 2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 8.9 km

BARNEHAGER

Villa Utsikten Frilufts- og idrett... 27 barn	8 min 0.7 km
Davinas (1-5 år) 48 barn	11 min 0.8 km
Holmen Kanvas-barnehage (1-5 år) 44 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Slemdal	6 min
Coop Extra Slemdal	7 min

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

VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	20 min
Boots apotek Slemdal	7 min
Vinderen Vinmonopol	20 min

SPORT

Slemdal skole	6 min
Heming idrettsanlegg	12 min
Heming Treningssenter	13 min
Mudo Vinderen	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

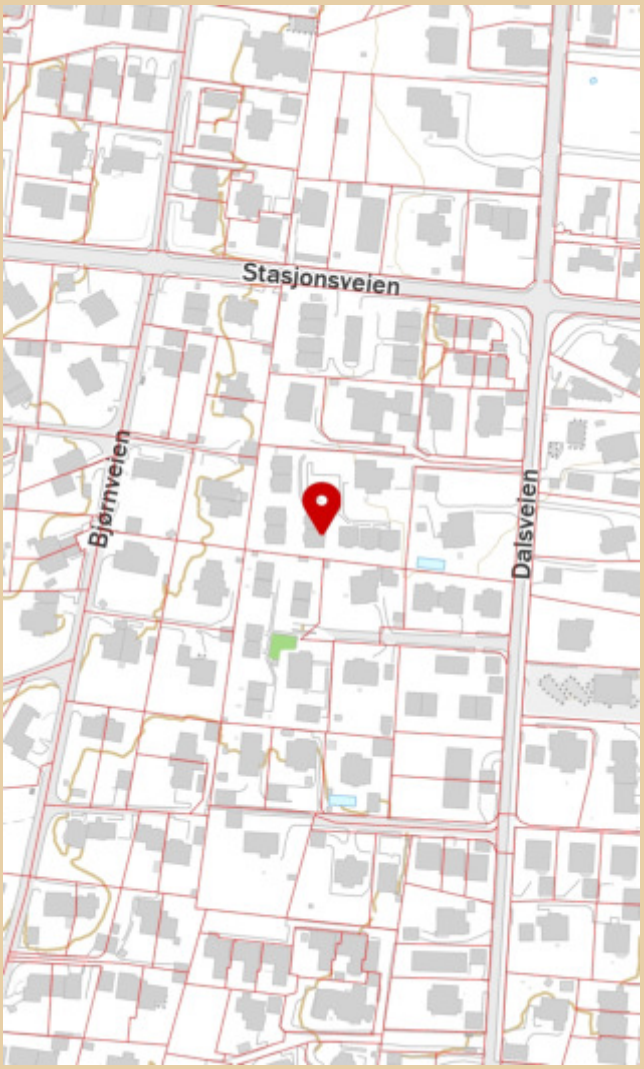
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Gateparkering
Lett 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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

OPPFØRING AV 9 ENEBOLIGER MED GARASJE - 2015


Plan 1. etg Hus 1
BYA Hus 1 / 2: 124,5 m²
BRA: 54,9 m²
Plan 1. etg Hus 2
BYA Hus 1 / 2: 124,5 m²
BRA: 54,9 m²
Plan 1. etg Hus 3
BYA Hus 3 / 4: 124,5 m²
BRA: 54,9 m²
Plan 1. etg Hus 4
BYA Hus 3 / 4: 124,5 m²
BRA: 54,9 m²
Plan 1. etg Hus 5
BYA Hus 5 / 6: 124,5 m²
BRA: 54,9 m²
Hus 5 og 6
BYA: 124,5 m²
Plan 1. etg Hus 6
BYA Hus 5 / 6: 124,5 m²
BRA: 54,9 m²
Plan 1. etg Hus 7
BYA: 62,25 m²
BRA: 54,3 m²
Plan 1. etg Hus 8
BYA: 62,25 m²
BRA: 54,3 m²
Plan 1. etg Hus 9
BYA: 62,25 m²
BRA: 54,3 m²
P P P P
Eksisterende hus
Felles uteoppholdsareal
Rampe 1:6
132
133
134
135
131
130
129
128
127,7
7500
10500
7500
8000
7900
1500
7900
EMK Eiendom AS
Dalsveien 62
Plan 1. etasje Hus 1-9
17.10.2012
1:100
LGD
E 02
E
LORENTZ GEDDE-DAHL

ENEBOLIGER FERDIGATTEST - 2017

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GEDDE-DAHL LORENTZ ARKITEKT MNAL
Nobels gate 21
0268 OSLO

Dato: 10.08.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201215474-106 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Guro Langemyhr | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSVEIEN 62	Eiendom:	33/132/0/0
Tiltakshaver:	EMK EIENDOM AS	Adresse:	Arctanders gate 1, 0192 OSLO
Søker:	GEDDE-DAHL LORENTZ ARKITEKT MNAL	Adresse:	Nobels gate 21, 0268 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Dalsveien 62

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 9 eneboliger med felles underjordisk garasje, mottatt 01.08.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201215474			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	03.05.2013	22/2
Utomhusplan	E60	10.05.2013	22/4
Snitt A-A, B-B og C-C hus 1-6	E 19	10.05.2013	22/10
Snitt D-D hus 7	E 20	10.05.2013	22/11
Snitt E-E hus 8	E 21	10.05.2013	22/12
Snitt F-F hus 9	E 22	10.05.2013	22/13
Fasade vest hus 9	E 11	10.05.2013	22/20
Fasade øst hus 8	E 15	10.05.2013	22/24
Fasade øst hus 7	E 16	10.05.2013	22/25
Plan kjeller hus 1-9	E 01	29.05.2013	27/2
Revidert avkjørselsplan		08.04.2014	51/3
Fasade syd - Hus 3-9	E 05	28.10.2016	97/2
Fasade syd - Hus 1-2	E 06	28.10.2016	97/3
Fasade vest - Hus 1-2 og 3-4	E 07	28.10.2016	97/4

Fasade vest - Hus 5-6	E 08	28.10.2016	97/5
Fasade vest - Hus 7	E 09	28.10.2016	97/6
Fasade vest - Hus 8	E 10	28.10.2016	97/7
Fasade nord - Hus 1-2	E 12	28.10.2016	97/8
Fasade nord - Hus 3-9	E 13	28.10.2016	97/9
Fasade Øst - Hus 9	E 14	28.10.2016	97/10
Fasade Øst - Hus 5-6	E 17	28.10.2016	97/11
Fasade Øst - Hus 1-2 og 3-4	E 18	28.10.2016	97/12
Plan garasje - som bygget	E 00	10.05.2013	105/6
Plan kjeller - Hus 1-9 - som bygget	E 01	29.04.2015	105/7
Plan 1 etasje - Hus 1-9 - som bygget	E 02	19.10.2015	105/8
Plan 2 etasje - Hus 1-9 - som bygget	E 03	29.04.2015	105/9
Plan loft - Hus 1-9 - som bygget	E 04	28.10.2016	105/10

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted..

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Ved behandling av sluttrapport for avfall vil tilfredsstillende dokumentasjon være fra den endelige mottakeren av avfallet, og ikke fra transportør. Dette selv om transportfirmaet eies av den endelige mottaker av avfallet. Vi har ved noen tilfeller tidligere godkjent dokumentasjon fra transportør der avfallsmottaket selv eier transportfirmaet, men vi vil i fremtidige saker etterspørre dokumentasjon fra endelig mottaker av avfallet.

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/

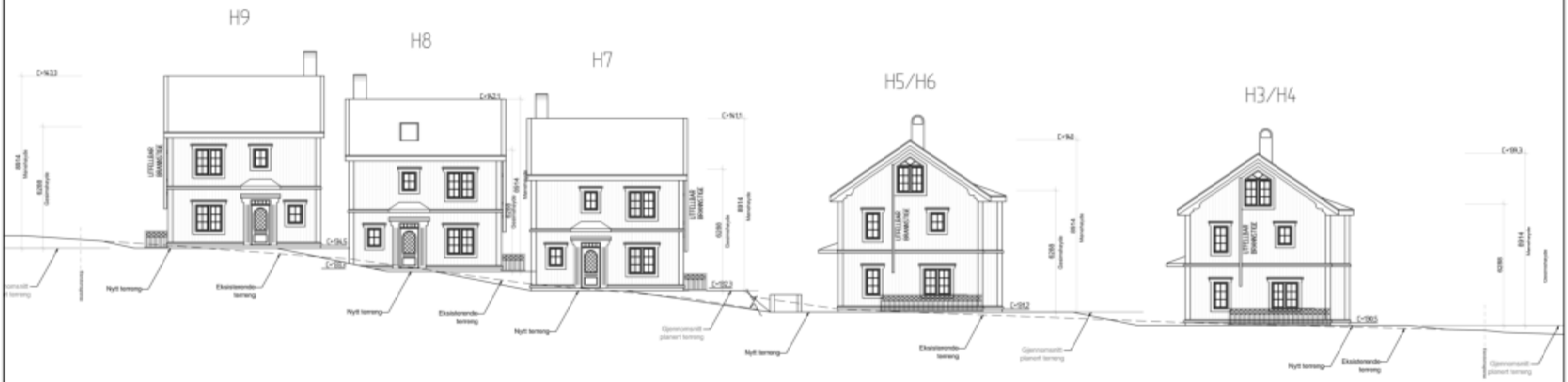
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.08.2017 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler
Marius Stenseth - for fungerende enhetsleder Murtaza Hussain

Kopi til:
EMK EIENDOM AS, Arctanders gate 1, 0192 OSLO, eldar@vartdal.com

DALSVEIEN 62 B-H - FASADE NORD



Fasade Nord

Fasade Nord

B	Utkast brannvegg med oppbyste innstegnet	ON	LGD	28.10.15
A	Omprosjektering	JVJ	LGD	10.09.15
Rev.	Revisjon gjelder:	Tegn	Kontr	Dato

Tittel/navn:

EMK Eiendom AS

Dalsveien 62

Fasade Nord - Hus 3-9

Dato: 17.10.2012

Mål: 1:100

Tegnet av: Jeanette V-J

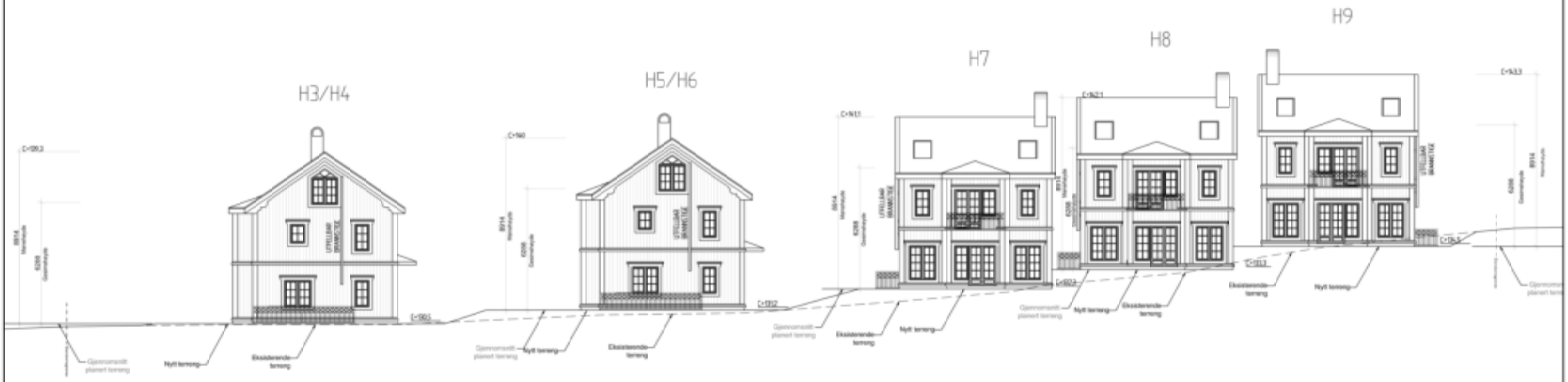
Kontr. av: LGD

Arkitekt:
LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelv. gate 27 A, 0268 Oslo
Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no

Tegn.nr: E 13

Rev: B

DALSVEIEN 62 B-H - FASADE SYD



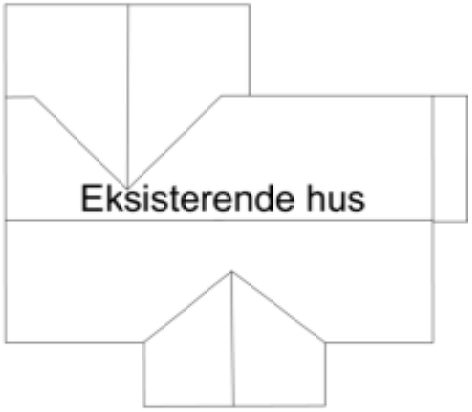
Fasade Syd

C	Utleilige brannvegger med ryggisolering innlagt	DN	LGD	26.10.12
B	Omprosjektering	JVJ	LGD	19.06.12
A	Senket hus 0.20 cm	JVJ	LGD	15.11.12
Rev.	Revisjon gjelder:	Tegn	Kontr	Dato

Tiltakshaver: EMK Eiendom AS	Dato: 17.10.2012
	Målf.: 1:100
Dalsveien 62	Tegnet av: Jeanette V-J
Fasade Syd - Hus 3-9	Kontr. av: LGD
Arkitekt: LORENTZ GEDDE-DAHL, Nobelv. gate 21 A, 0268 Oslo, Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no	Tegn.nr: E 05 / Rev: C

DALSVEIEN 62 B-K - PLAN 2 ETG - 2015











D	Kryssvider til garderobe(Hus 5)	GN	LGD 29.04.13
C	Vindusdetaljegrenser	GN	LGD 18.03.13
B	Omprosjektering	JVJ	LGD 16.06.13
A	Senket hus 4 og 5 20 cm	JVJ	LGD 15.11.12
Rev.	Revisjon: gjelder:	Tegn	Kontr. Dato

Målestokk: 1:100 — Dato: 17.10.2012

EMK Eiendom AS

Dalsveien 62

Plan 2. etasje Hus 1-9

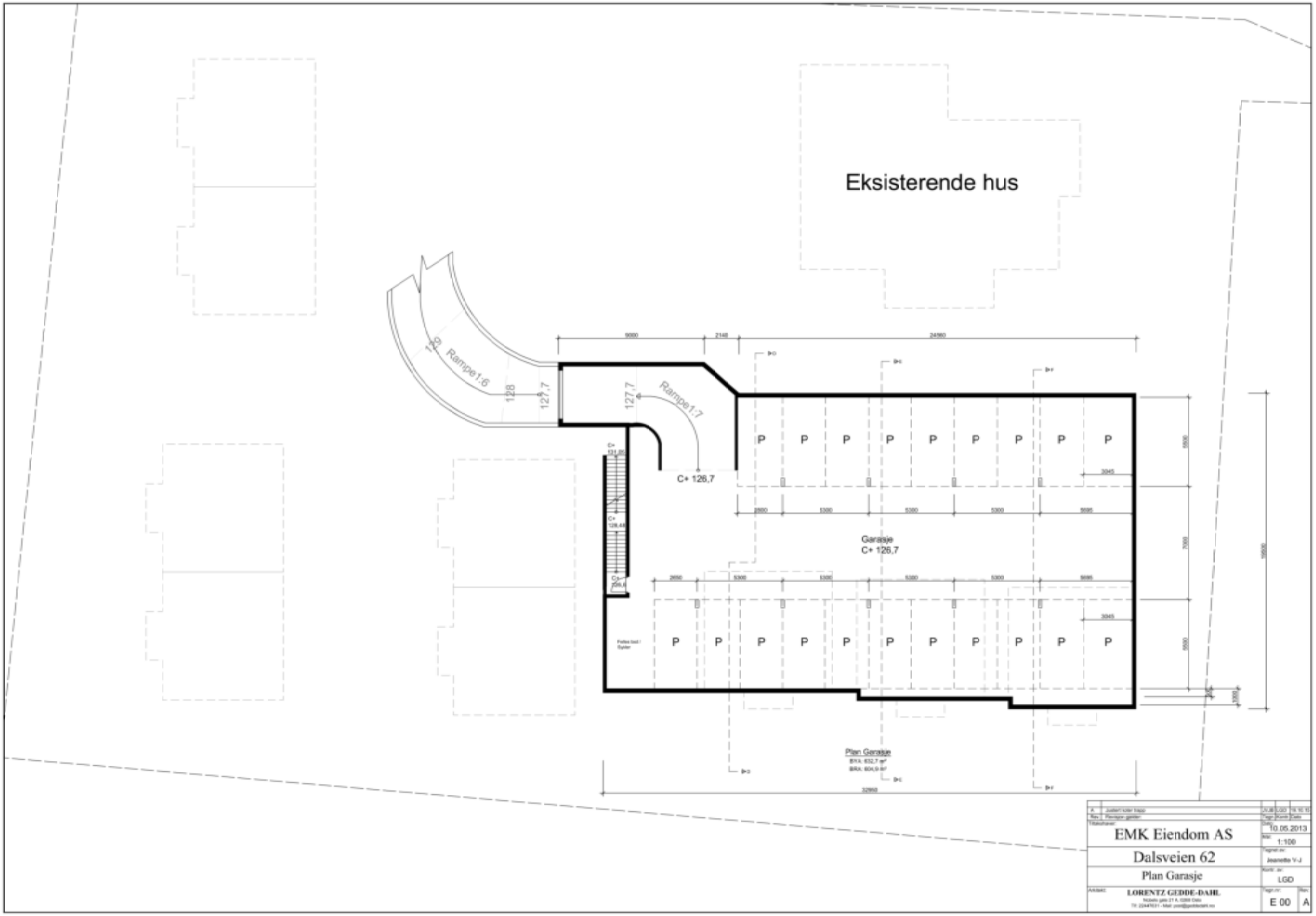
Tegnet av: Jeanette V-J

Kontr. av: LGD

Arkitekt: **LORENTZ GEDDE-DAHL**
Nobelv. gate 21 A, 0268 Oslo
Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no

Tegn.nr: E 03 — Rev: D

DALSVEIEN 62 B-K - PLAN GARASJE - 2015


Eksisterende hus
Rampe1:6
Rampe1:7
C+ 126,7
Garasje
C+ 126,7
Plan Garasje
BYA: 832,7 m²
BRA: 804,9 m²
EMK Eiendom AS
Dalsveien 62
Plan Garasje
LORENTZ GEDDE-DAHL
10.05.2013
1:100
Jeanette V-J
LGD
E 00
A

DALSVEIEN 62 B-K - - PLAN KJELLER - 2015



E	Kjørsel vegg mellom trimrom og soverom(Hus 5)	GN	LGD	29.04.13
D	Vindusdetaljtegninger	GN	LGD	18.01.13
C	Snusker på bad innlagrad	JVJ	LGD	29.08.12
B	Omprosjektering	JVJ	LGD	10.08.12
A	Senket hus 4 og 5 20 cm	JVJ	LGD	15.11.12
Rev.	Revisjon gjelder:	Tegn	Kontr.	Dato

Tittel/hovedet:	Dato: 17.10.2012
EMK Eiendom AS	Mål: 1:100
Dalsveien 62	Tegnet av: Jeanette V-J
Plan Kjeller Hus 1-9	Kontr. av: LGD
Arkitekt: LORENTZ GEDDE-DAHL Nobelsv. gate 21 A, 0268 Oslo Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no	Tegn.nr: E 01 Rev: E

DALSVEIEN 62 B-K - PLAN LOFT - 2015



D	Flenningsdiger med oppbøyde innfagninger	DN	LGD	26.10.16
F	Endret romfordeling, Hus 2, 4, 5 og 8	DN	LGD	11.08.16
E	Kombielgarasje endret: Loftetue	JNJ	LGD	19.06.16
D	Vindusbetegnelser	DN	LGD	18.01.13
C	Kombielgarasje (ikke påført loftsplan)	JNJ	LGD	29.08.13
B	Omprosjektering	JNJ	LGD	19.06.13
A	Senket hus 4 og 5 20 cm	JNJ	LGD	15.11.12
Rev.	Revisjon gjelder:	Tegn	Kontr	Dato

Tiltakshaver: EMK Eiendom AS

Dalsveien 62

Plan Loft Hus 1-9

Dato: 17.10.2012

Mål: 1:100

Tegnet av: Jeanette V-J

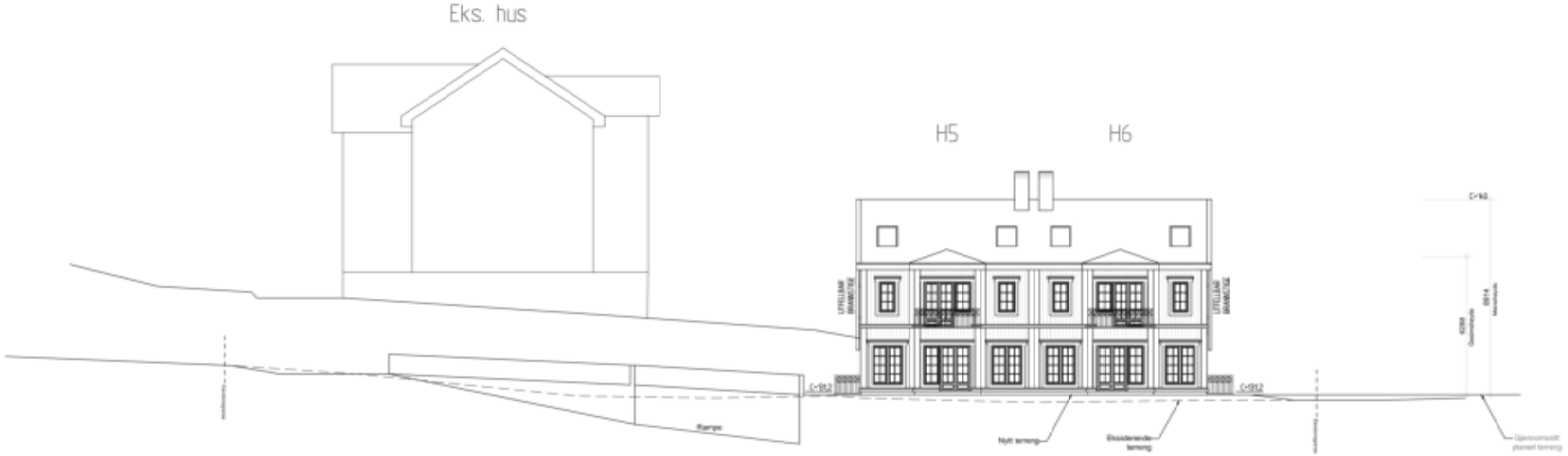
Kontr. av: LGD

Arkitekt: LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelv gate 21 A, 0268 Oslo
Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no

Tegn.nr: E 04

Rev: F

DALSVEIEN 62 E-F - FASADE VEST



Fasade Vest

C	Utleilige brannsikge med ryggsøyle innlagret	DN	LGD	26.10.16
B	Omprosjektering	JNJ	LGD	16.08.13
A	Senket hus 4 og 5 20 cm	JNJ	LGD	15.11.12
Rev.	Revisjon gjelder:	Tegn	Kontr	Dato

Tiltakshaver: EMK Eiendom AS

Dato: 17.10.2012

Dalsveien 62

Målestokk: 1:100

Fasade Vest - Hus 5/6

Tegnet av: Jeanette V-J

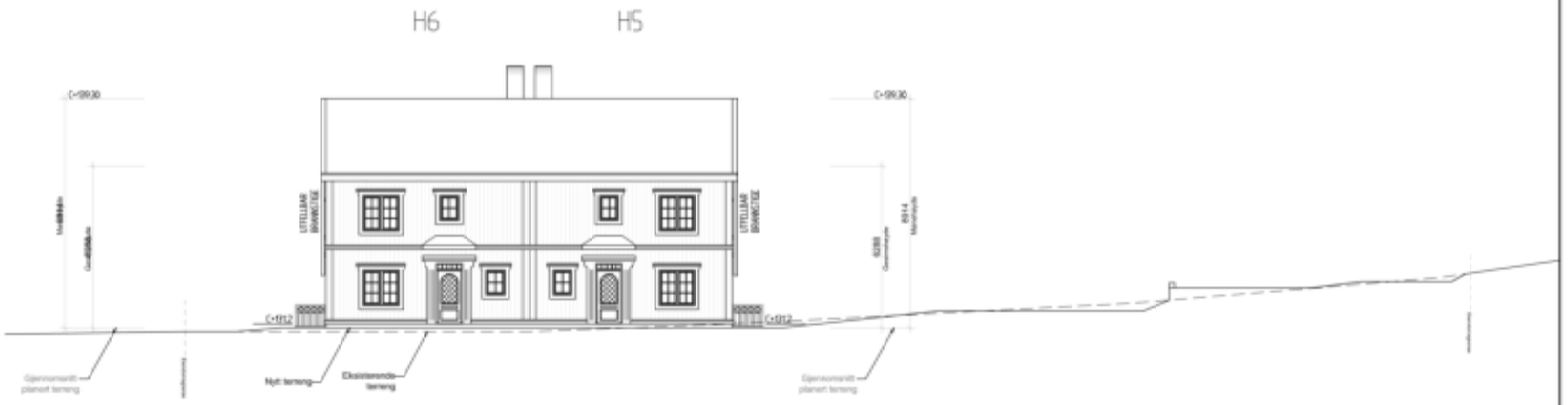
Kontr. av: LGD

Arkitekt: **LORENTZ GEDDE-DAHL**
Nobelv gate 21 A, 0268 Oslo
Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no

Tegn.nr: E 08

Rev: C

DALSVEIEN 62 E-F - FASADE ØST



Fasade Øst

C	Utleilige brannsikge med ryggsøyle innlegget	DN	LGD	26.10.16
B	Justert kote terreng fellea utenpåhoiavstat	JVJ	LGD	19.10.15
A	Omprosjektering	JVJ	LGD	10.09.15
Rev.	Revisjon gjelder:	Tegn	Kontr	Dato

Tiltakshaver:
EMK Eiendom AS

Dato: 17.10.2012

Dalsveien 62

Målestokk: 1:100

Fasade Øst - Hus 5/6

Tegnet av: Jeanette V-J

Kontr. av: LGD

Arkitekt:
LORENTZ GEDDE-DAHL
Nobelv gate 21 A, 0268 Oslo
Tlf: 22447631 - Mail: post@geddedahl.no

Tegn.nr: E 17

Rev: C

TIILATELSE.
LOFTSTUE. ROM FOR
VARLIG OPPHOLD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GEDDE-DAHL LORENTZ ARKITEKT MNAL
Nobels gate 21
0268 OSLO

Dato: 10.07.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201215474-104 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Guro Langemyhr | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSVEIEN 62	Eiendom:	33/132/0/0
Tiltakshaver:	EMK EIENDOM AS	Adresse:	Arctanders gate 1, 0192 OSLO
Søker:	GEDDE-DAHL LORENTZ ARKITEKT MNAL	Adresse:	Nobels gate 21, 0268 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Endret tillatelse - Dalsveien 62

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 14.06.2016. Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 12.06.2013. Endringssøknaden omfatter bruksendring av loft til loftstue.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstillatelsen. Vilkårene finner du under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Samtlige loft søkes bruksendret til rom for varig opphold: loftstue.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til boligformål gjennom reguleringsplan Småhusplanen, S- 4220, vedtatt 15.03.2006. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA=24%. Maksimalt tillatte høyder er gesims=6,5 m, møne=9,0 m.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets tekniske kvaliteter

Omsøkt tiltak omfatter bruksendring av loft til rom for varig opphold. Det forutsettes at planløsningene er utformet på en slik måte at de er hensiktsmessige i forhold til tiltenkt bruk og ivaretar alle relevante forskriftsmessige krav.

Det forutsettes at krav til rømning blir ivaretatt, jf. TEK § 11-13

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201215474			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	03.05.2013	22/2
Utomhusplan	E60	10.05.2013	22/4
Plan garasje	E 00	10.05.2013	22/5
Plan 1. etasje hus 1-9	E 02	10.05.2013	22/7
Plan 2. etasje hus 1-9	E 03	10.05.2013	22/8
Snitt A-A, B-B og C-C hus 1-6	E 19	10.05.2013	22/10
Snitt D-D hus 7	E 20	10.05.2013	22/11
Snitt E-E hus 8	E 21	10.05.2013	22/12
Snitt F-F hus 9	E 22	10.05.2013	22/13
Fasade vest hus 9	E 11	10.05.2013	22/20
Fasade øst hus 8	E 15	10.05.2013	22/24
Fasade øst hus 7	E 16	10.05.2013	22/25
Plan kjeller hus 1-9	E 01	29.05.2013	27/2
Revidert avkjørselsplan		08.04.2014	51/3
Plan loft	E 04	14.06.2016	92/5
Fasade syd - Hus 3-9	E 05	28.10.2016	97/2
Fasade syd - Hus 1-2	E 06	28.10.2016	97/3
Fasade vest - Hus 1-2 og 3-4	E 07	28.10.2016	97/4
Fasade vest - Hus 5-6	E 08	28.10.2016	97/5
Fasade vest - Hus 7	E 09	28.10.2016	97/6
Fasade vest - Hus 8	E 10	28.10.2016	97/7
Fasade nord - Hus 1-2	E 12	28.10.2016	97/8
Fasade nord - Hus 3-9	E 13	28.10.2016	97/9
Fasade Øst - Hus 9	E 14	28.10.2016	97/10
Fasade Øst - Hus 5-6	E 17	28.10.2016	97/11
Fasade Øst - Hus 1-2 og 3-4	E 18	28.10.2016	97/12

Ansvar, kontroll og tilsyn

Det er avsluttet tilsyn i saken.

Uavhengig kontroll er gjennomført.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

- Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.07.2017 av:

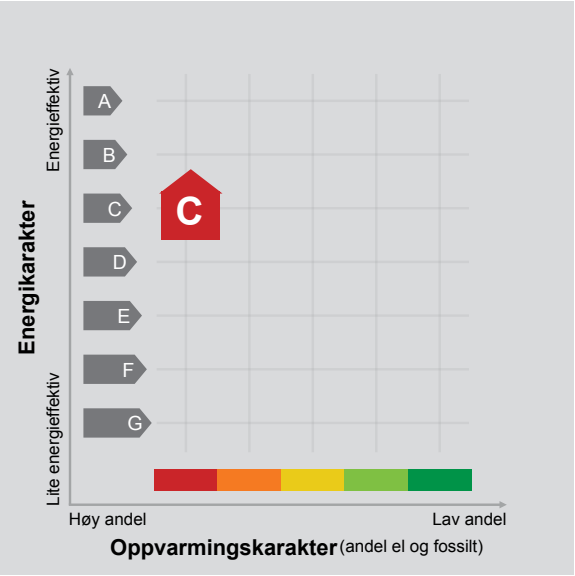
Guro Langemyhr - saksbehandler
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

Kopi til:
EMK EIENDOM AS, Arctanders gate 1, 0192 OSLO, eldar@vartdal.com

ENERGIMERKING
DALSVEIEN 62 E

ENERGIATTEST

Adresse	Dalsveien 62E
Postnummer	0775
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	132
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300377887
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153405
Dato	11.08.2025



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)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	192
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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/.

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

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

E-TAKST

12.08.2025 Ref **freut**

OPPDRAGSGIVER
Tone E Thalberg Andersen
tone.andersen@obos.no
908 31 734

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 05.08.2025

DALSVEIEN 62 E, 0775 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt

GNR 33 BNR 132 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ØSTRE HOLMEN

Meglers verdivurdering

17 000 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**17 000 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	192 m²	-	-	28 m²	-	-
Tomt - ifølge takst 12.08.2025					3826 m²	

Byggeår	2016
Soverom	4
Etasje(r)	4
Fellesutgifter/mnd	3999

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Sturlas Vei 4B, 0772 Oslo	13.01.2024	15 500 000	0	15 500 000	2019	185 m²
2	Dalsveien 62K, 0775 Oslo	29.09.2023	16 500 000	0	16 500 000	2016	190 m²
3	Grimelundsveien 3H, 0775 Oslo	19.06.2024	17 450 000	0	17 450 000	2014	189 m²

Overføres til Finn.no - Les mer

Eksklusiv og innholdsrik halvpart av tomannsbolig fra 2016 over fire etasjer. Rolig i blindvei, omkranset av en usjenert hage mot syd, øst og vest. Hagen skjermes av tettvokst bøkehekk og har en stor, vestv.terrasse m/gode solforhold. Det medfølger 2 garasjeplasser i fellesanlegg.

Hoveddelen består av første etg. m/entré, gjestetoalett, samt en luftig stue m/peisovn og åpen kjk.løsning fra HTH og integrerte hvitevarer fra Miele. Andre etg. er familievennlig m/3 gode soverom og 2 delikate bad, inkl. en hovedsuite m/fransk balkong, eget bad og omkledningsrom. Oppe er det en nydelig loftstue, og i kjelleren er det vaskerom, en stor bod, samt en hybel m/egen inng., stue/kjk.,bad og soverom. Huset ble kjøpt på tegning i 2014,ombygget og betydelig påkostet fram til innflytting i 2016. Kun 1 eier

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale

løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Kristine Hveem Følkner
Scenario Eiendomsmegling AS
kristine.folkner@privatmegleren.no
906 06 975

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Dalsveien 62E
Gnr. 33 Bnr. 132 Snr. 7 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
117-25-0102

Meglerforetak: Scenario Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Kristine Hveem Følkner

Telefon / Mobil: 22 51 06 50 / 90 60 69 75

E-post: kristine.folkner@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater