PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

DAGALIVEIEN 55

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

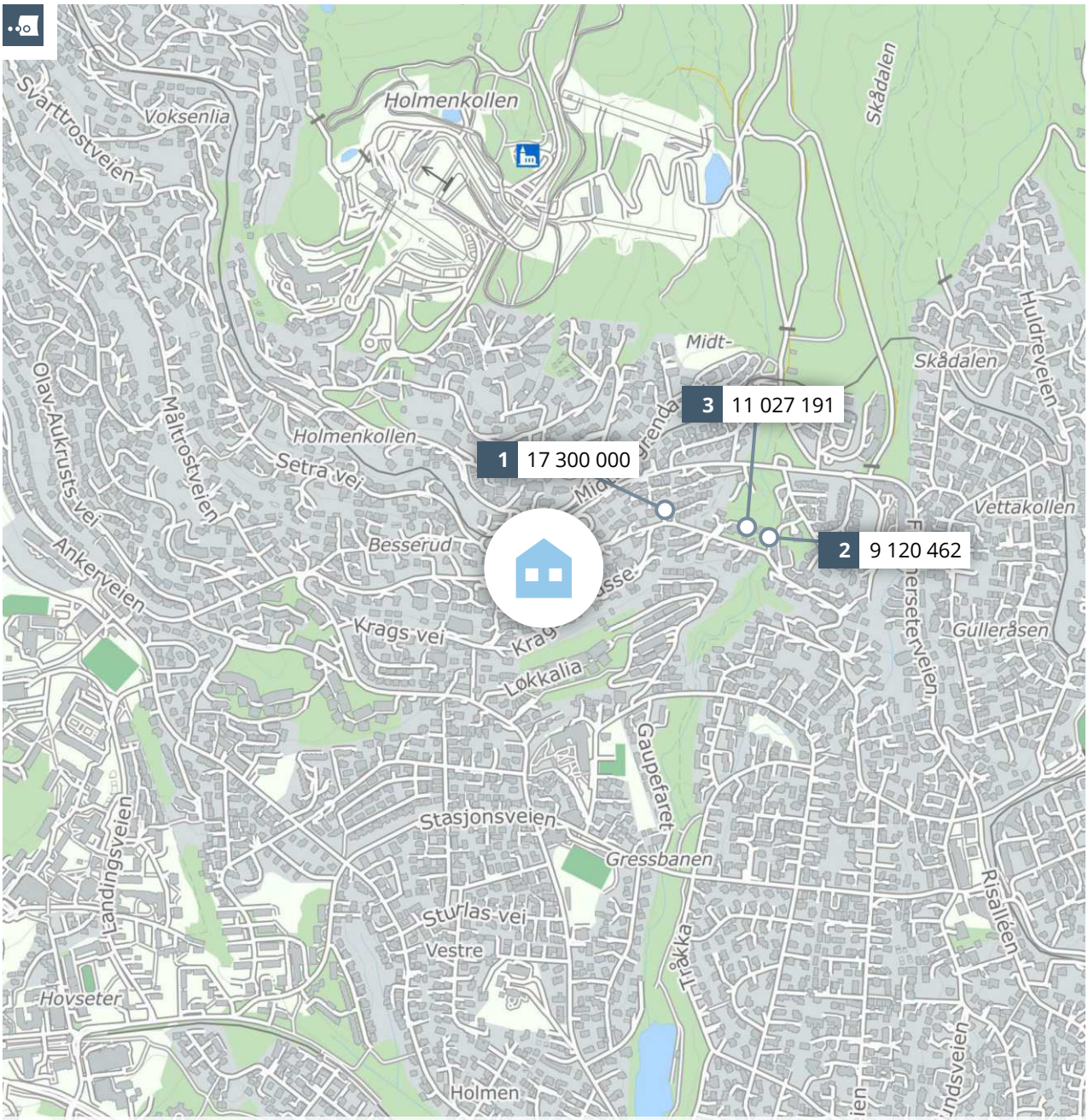
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DAGALIVEIEN 55

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 03.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christine Røthe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dagaliveien 55, 0783 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 33 BNR 3000 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LØKKASKOGEN

Verdivurdert til

14 500 000

0	14 500 000	98 639
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	147 m²	10 m²	157 m²	38 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	7 783
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dagaliveien 37 A 150 m² 2002	2. etg	3 sov	07.05.2025	15 000 000	**17 300 000**	0	17 300 000	**115 333**
2	DAGALIVEIEN 31 128 m² 1975	2. etg	2 sov	25.09.2024	8 900 000	**8 900 000**	220 462	9 120 462	**71 254**
3	Dagaliveien 33 B 115 m² 1968	1. etg	2 sov	25.09.2025	10 850 000	**10 950 000**	77 191	11 027 191	**95 889**

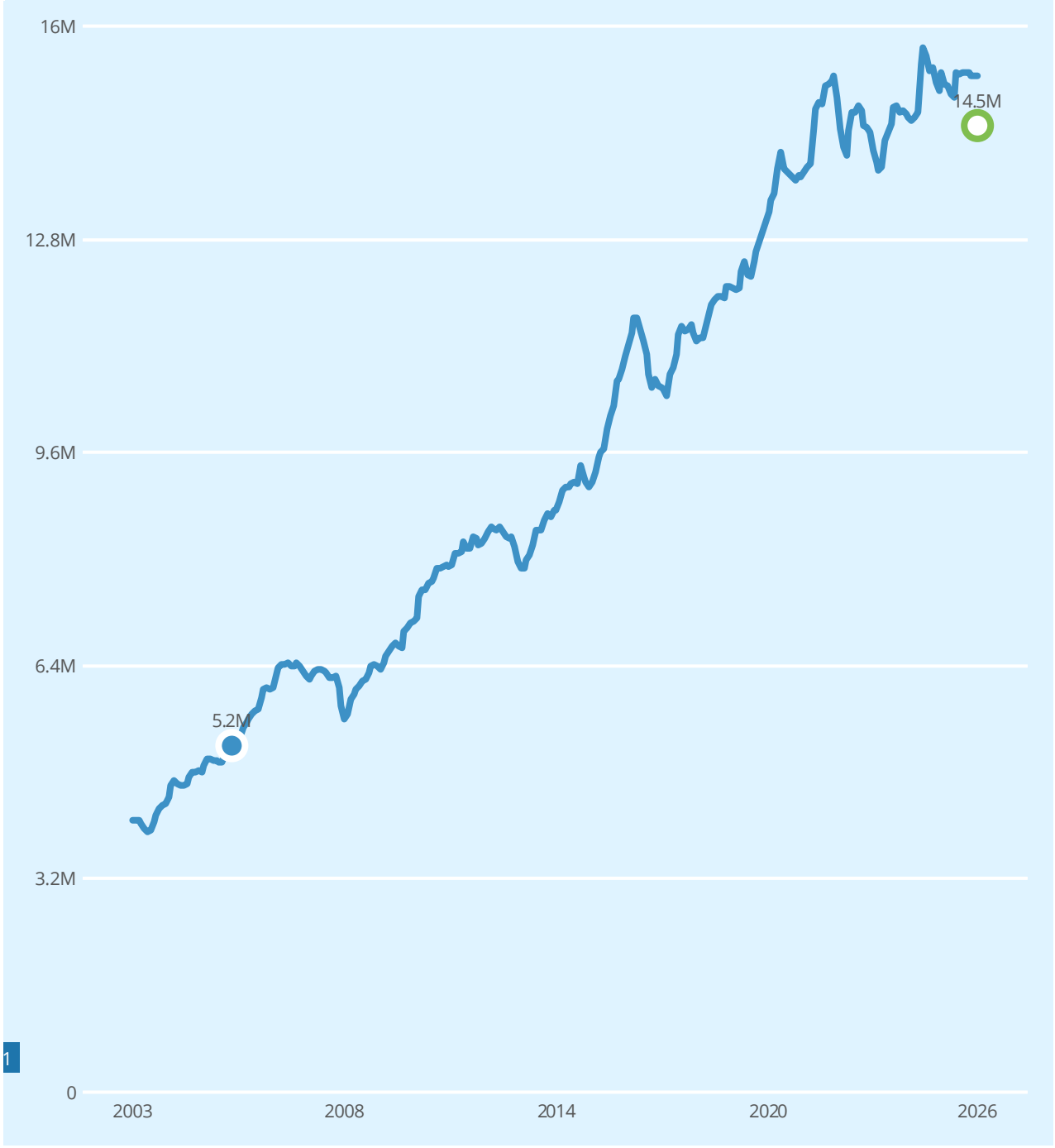
En meget lys og hyggelig utsiktsleilighet med heis, peis og to garasjeplasser i attraktivt område.

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.10.2005		24.10.2005	-	5 200 000	-	5 200 000

Tomannsboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

33
tomannsboliger til salgs

19.1M
18.6M
17 959 000 Prisantydning i snitt
17.6M
17.1M
16.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
98
dager

Tomannsboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

38
tomannsboliger solgt

18.3M
17.7M
16 853 000 Prisantydning i snitt
16.5M
16 321 000 Salgspris i snitt
15.9M
15.3M

Solgt i snitt i løpet av
57
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

98 639 Dagaliveien 55 Totalpris 14 500 000

81 012 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
78 434 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

Tyder

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

DAGALIVEIEN 55, 0783 OSLO

Gnr: 33 Bnr: 3000 Seksjon: 1
0301 Oslo kommune.
Selveier tomannsbolig (horisontaldelt):

Dato befaring:	18/05/2026
Utskriftsdato:	27/07/2026
Oppdragsnummer:	99540
Referansenr:	

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bygningen er over fire etasjeplan med henholdsvis kjeller, 2. underetasje, 1. underetasje og 1. etasje, og er registrert som en tomannsbolig.
Seksjonen ligger i 1.underetasje med to eksterne boder i henholdsvis 2.underetasje og i kjeller.
Seksjonen har direkte adkomst til hageareal fra terrassen. Arealet er kun tilgjengelig via seksjonen.

Leiligheten disponerer to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Seksjonen er med standard fra byggeåret.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2003, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad 1 / 1. Underetasje)
- Våtromsvegger (Bad 1 / 1. Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 1 / 1. Underetasje)
- Våtromsgulv (Vaskerom / 1. Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / 1. Underetasje)
- Våtromsgulv (Bad 2 / 1. Underetasje)
- Våtromsvegger (Bad 2 / 1. Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 2 / 1. Underetasje)
- Drenering
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Rom under terreng
- Varmtvann
- Varme generelt
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Tone Lillesund
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel ,Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveier tomannsbolig (horisontaldelt):
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 33 Bnr: 3000 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	147/922
Hjemmelshaver:	Anne Lise Lillesund
Adresse:	Dagaliveien 55, 0783 OSLO
Sameiets navn:	Sameiet Dagaliveien Panorama
Regnskapsfører:	Elisabeth Stokkebø Regnskapsservice AS

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant	25/05/2026		Opplysninger gitt av eiers representant på e-post etter befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	26/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	26/05/2026		Godkjente plantegninger er uthentet		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	2003

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
2. Underetasje	0	7	0	0
1. Underetasje	147	0	0	32
Sum bolig:	147	10	0	32
Sum BRA:	157			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. Underetasje		Ekstern bod	
1. Underetasje	Bad 1, Vaskerom, Bad 2, Entré/gang, To soverom, Stue, Kjøkken, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong og trekonstruksjon.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Felles gasstank for sameiet med ledningsnett til seksjonenes uttak

---

Brannskille

Beskrivelse:

Det var krav om brannskille mellom seksjonen og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet mellom seksjonen og felles arealer ikke er riktig utført.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Enkelte bygningsdeler som er vurdert i denne rapporten tilhører sameiets ansvarsområde. Det er allikevel foretatt enkelte vurderinger ut ifra observasjoner og undersøkelser i fellesarealer og rundt bygningen utvendig. Det er ikke gjort undersøkelser i andre seksjoner.

Lovlighet

Beskrivelse:

Seksjonens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke kjent om det er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:

Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.
Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Det er ukjent om det er utført radon målinger.
Tilstandsvurdering:	På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Boligen ligger i skrående terreng.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i kjeller. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon og betongkonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.
Det er observert luftespalte oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen.

Tilstandsvurdering: Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes minimum 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan avstanden være noe mindre dersom terrenget har tilfredsstillende fall bort fra bygningen. Panelet er stedvis avsluttet helt ned mot hellene på terrassen. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng, snø eller is dekker panelets nederste del.Det er videre observert råteskader i nedre del av hjørnekassen ved terrassen, i området rundt nedløpet. Skaden skyldes antagelig vann fra nedløpet som blir stående og belaste konstruksjonen over tid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Pulttak i betongkonstruksjon.
Yttertaket er tekket med takpapp.
Takrenner og nedløpsrør i metall.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Det er ikke mulig å få adkomst til takkonstruksjonen, ettersom den er beliggende over overliggende seksjon.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

Det er registrert enkelte områder med vannansamlinger på taket.
Vannansamlinger kan føre til økt slitasje på tekkingen og økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Nedløpsrør tilhørende seksjonen har utkast på terrassen, det anbefales å lede overvann vekk fra konstruksjonen. Det er registrert stående vann underliggende nedløpet. Det bør påregnes å utbedre forholdet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse:	Terrassedører med tolags isolerglass, fra byggeåret. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Øvrige felles ytterdører, fra byggeår.	
Tilstandsvurdering:	Det er registrert merker etter fukt ved terskelen på en terrassedør, og døren lukkes ikke tilfredsstillende. Utbedring av forholdet må påregnes. Mangel på utbedring vil føre til ytterligere fuktinntregning. Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2003.	
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom stue og entré. For øvrig profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte hakk/merker i dører, samt slark i enkelte håndtak. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Skyvedør mellom bad og vaskerom.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert svelling i bunn av dørblad og tilhørende listverk. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold	TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca.32 m². Heller på betongdekke, og rekkverk i betongkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 85 cm.	
Tilstandsvurdering:	Det er registrert områder med hvite merker på overflater i terrassen, dette kan tyde på vannansamlinger eller fuktbelastning over tid. Det kan også indikere mangelfullt fall på terrassen. Det er registrert slitasje på rekkverk i tilknytning til hagen. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Forholdet medfører forhøyet risiko for fallskader.	TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Leiligheten ligger i byggets 1.underetasje. Innside av yttervegger internt i leiligheten, under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). Overflater i parkeringskjeller er av betong (Det er kun gjort undersøkelser internt i seksjonen, samt i felles parkeringskjeller) Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene. Hulltaking er utført i følgende rom : Bod.
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med ekstrudert polystyren er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Konstruksjonsoppbygningen kan forhindre uttørking av grunnmuren om drenering ikke har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunn. I tillegg er det en risiko for kondens i konstruksjonen. For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover 15 % (normale verdier). Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk. Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist mindre indikasjoner på fukt i vegger i kjelleren. TG 2 er gitt på grunn av risiko ved konstruksjonen. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i vaskerom. Stakeluke er lokalisert i inspeksjonsluke tilstøtende master bad. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
Varmtvannsbereder montert i vaskerom.

Tilstandsvurdering: Deler av berederen er innebygget, noe som medfører at datablad ikke er tilgjengelig. Volum, effekt og produksjonsår kunne derfor ikke verifiseres. Det er registrert svelling/skader på skap i tilknytning til berederen. Berederen er ikke fast tilkoblet.

Det er ikke gitt informasjon som tilsier at berederen er byttet etter byggeåret, og det taes utgangspunkt i at berederen er fra byggeåret.

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i begge bad og vaskerom.
Ventiulator i kjøkken.
Luftespalte med lufttilførsel under dører til våtrom.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk er undersøkt i våtrom, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse: Gasspeis.
Beholder til gass er lokalisert på terrasse.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
TG 2 er gitt på grunn av alder til forventet levetid.

Boets representant opplyser om følgende "Gass anlegget/peisen er det en serviceactale med Alfa Oils Gasservice i regi av sameiet. Det var utført service i vår seksjon den 9. april 2026" TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, gang og ett soverom

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte frostede glassfronter i overskap. Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning fra Bravo.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og noe misfarging av gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte hakk/merker samt skruehull etter tidligere innredning. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,64 m målt i stuen.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Plassbygget garderobeskap Plassbygde bokhyller.
Tilstandsvurdering:	Fast inventar er av eldre dato, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.

Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.
Varmekabler i våtrom.
Elektriske markiser (Det må påregnes vedlikehold/service av markiser)

Følgende spørsmål er stilt eier: Eiers representant har ikke kjennskap til det elektriske anlegget, og underliggende spørsmål er ikke besvart.
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert?
- Løses sikringene ofte ut?
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen?

Tilstandsvurdering: Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om anleggets tilstand, eller eventuelle arbeider på det elektriske anlegget. Det fremstår som at deler av det elektriske anlegget er av eldre dato.

På bakgrunn av dette må anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

Våtrom - Bad

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

Generelle opplysninger – Bad 1, 1. Underetasje

Beskrivelse: Bad fra byggeår.

Våtromsgulv – Bad 1, 1. Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.

I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd, samt nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad 1, 1. Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar – Bad 1, 1. Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 1, 1. Underetasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, gulvstående klosett og dusjarmatur.

Tilstandsvurdering: Det er observert krakkelering i servant.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking bad – Bad 1, 1. Underetasje

Beskrivelse: Fuktmålinger er utført via inspeksjonsluken tilstøtende bad fra soveromet, bakomliggende dusjarmaturet. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Vaskerom, 1. Underetasje

Beskrivelse: Vaskerom fra byggeår.

Våtromsgulv – Vaskerom, 1. Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.

Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd, samt nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Vaskerom, 1. Underetasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt TG 1. TG: 1

Fast inventar – Vaskerom, 1. Underetasje

Beskrivelse: Veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. Underetasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål, og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Hulltaking bad – Vaskerom, 1. Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking i vaskerommet er ikke utført da dette ble vurdert som unødvendig. Rommet er ikke eksponert for direkte vannbelastning som ved dusjing eller tilsvarende. Det er utført fuktsøk på tilgjengelige overflater uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

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

Generelle opplysninger – Bad 2, 1. Underetasje

Beskrivelse: Bad fyra byggeår.

Våtromsgulv – Bad 2, 1. Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.

I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er registrert motfall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er registrert riss i fuger.

TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd, samt nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad 2, 1. Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert riss og svertesopp på overflater, dette er symptomer på fuktbelastning.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar – Bad 2, 1. Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 1. Underetasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dører i herdet glass, gulvstående klosett og servant.

Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt nevnt forhold.

TG: 2

Hulltaking bad – Bad 2, 1. Underetasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra bod. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Energiattest



Adresse	
Dagaliveien 55, 0783 OSLO	
Dato for energimerking **22.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323186**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81615306**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **3000**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
165,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
165,60 kWh/m²	**24 344 kWh**



Dagaliveien 55, 0783 OSLO

Detaljering

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

Dagaliveien 55, 0783 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Premium	Oppdragsnr.	321260067
Addresse	Dagaliveien 55		
Postnr.	0783	Sted	OSLO
Selgers navn	Anne Lise Lillesund		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Tone Lillesund Vanem

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.08.2026

Signert av *Tone Lillesund Vanem*

Initialer selger:
T L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
321260067	19.05.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Dagaliveien 55, 0783 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Anne Lise Lillesund
Eiendom:	gnr. 33, bnr. 3000, snr. 1 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for Privatmegleren Premium

Vilde Bråten Tischbein
Eiendomsmegler

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 33, bnr. 3000, snr. 1 i Oslo
Adresse: Dagaliveien 55, 0783 OSLO
Onr. 321260067

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 7412Kr i måned/Totale for 2026 er fakturert Kr 88938

Felleskostnader inkluderer: Løpende faste kostnader for drift av fellesareal i bygg og uteområdet, forsikring, kabel/TV ol utgifter. Gassforbruk og store variable anskaffelser faktureres løpende etter hvert som det oppstår.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: 59 426 pr 31.04.2026

Forsikret i IF Forsikring Polisenr SP5139865.3.1 Forfall 01.07.2025 Betalt 63 555

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Foreslåtte/ nødvendige arbeider. Prioriteringsplan utarbeides på generalforsamlingen 8. juni 2026:
Oppgradere oppganger og garasjer m/LED belysning og sensorer
Reparere/ bytte avløpsrister m/ varmekabler til begge garasjene
Male sameiets fasade
Takkontroll
Annet

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:
Dagaliveien 53. Flerårig uferdig byggeprosjekt. Sjekk OPB

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja, Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om salg
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja 2 stk

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Ingvi Bowim Holme
Adresse:	Dagaliveien 57, 0783 Oslo
Telefon:	90097993
Fax:	
E-post:	Ingvi.b.holme@gmail.com

Send svar til: vilde.braten.tischbein@privatmegleren.no

Dato og sted: 28 / 05 - 2026 Åros

PRIVATMEGLEREN

Elisabeth Stokkebø
Regnskapsservice AS
Statsautorisert regnskapsførerselskap
Org.nr.: 917 583 706

Forretningsførers stempel/underskrift

Innkalling

til

Generalforsamling

i

Sameiet Dagaliveien Panorama

Dato: 8. juni 2026 kl 18:00

Sted: Kari Mette og Per Winge

Årsmøtesaker:

1. **Åpning av generalforsamlingen og registrering**

2. **Godkjennelse av innkalling og dagsorden**

3. **Valg av møteleder og en person til å signere protokollen**

4. **Styrets Årsberetning – se vedlegg**

5. **Gjennomgang og godkjenning av regnskapet 2025 – se vedlegg**

6. **Budsjett og fastsettelse av felleskostnader for 2026**

7. **Valg av styre**
   På styremøte 4. mai 2026 ble Erik Jacobsen og Kari Haukenes foreslått som valgkomite.
   Begge har godtatt vervet.
   Styret kom også med følgende forslag:
   Styreleder: Kari Mette Winge (2 år)
   Styremedlem: Lisbeth Ramm (1 år)
   Styremedlem: Ingvi Bowim Holme (2 år)

8. **Eventuelt:**
    - Biler m/ lekkasje i garasjen
    - Salg av Anne Lise Lillesund sin leilighet etter fellesferien
    - Utarbeide prioriteringsplan over fremtidige gjøremål i sameiet:
      Foreslåtte/ nødvendige arbeider. Prioriteringsliste:
      Oppgradere oppganger og garasjer m/LED belysning og sensorer
      Reparere/ bytte avløpsrister m/ varmekabler til begge garasjene
      Male sameiets fasade
      Takkontroll
      Annet

9. **Innkomne saker.**
   Frist for å sende inn saker til behandling på generalforsamlingen 01.06.2024

Vedlegg:

Styrets Årsberetning 2025

Resultatregnskap og balanseregnskap med spesifikasjoner

Budsjett 2026

Generalforsamlingsprotokoll for generalforsamling i Sameiet Dagaliveien Panorama org.nr 986482008

Generalforsamling i Sameiet Dagaliveien Panorama ble avholdt 08.06.~~2025~~ 2026 kl ~~18:00~~ 18H ved fysisk møte hos Kari Mette og Per Winge

Følgende sameiere var til stede:

Navn:	Antall aksjer:	Møtt med fullmektig:
Lisbeth Ramm		
Kari Haukenes		
Kari-Mette og Per Winge		
Erik Jacobsen		
Ingvi Bowim Holme		
*		

*Anne Lise Lillesunds leilighet skal selges etter fellesferien. Hun kan selv ikke være tilstede på generalforsamlingen. Hennes datter Tone Lillesund Vanem har gitt beskjed til styreleder om at hun er på foretningsreise i utlandet, og derfor ikke kan delta. Ingen fullmakt utstedt.

Således var 5/6 av aksjekapitalen representert.

1. Åpning av generalforsamlingen

Styrets leder Ingvi Bowim Holme åpnet generalforsamlingen og registrerte fremmøte

2. Godkjennelse av innkalling og dagsorden.

Innkalling og dagsorden ble godkjent

3. Valg av møteleder og en person til å signere protokollen.

Ingvi Bowim Holme ble valgt til møteleder og til å signere protokollen sammen med Kari Mette Winge.

4. Styrets årsberetning 2025

Årsberetningen ble lest opp

5. Gjennomgang og godkjenning av regnskapet

Det framlagte regnskapet ble godkjent som sameiets årsregnskap for 2025

6. Budsjett og fastleggelse av årlige felleskostnader for 2026

Det foreslåtte budsjettet ble gjennomgått.

Felleskostnadene for 2026 ble fastsatt å økes med 5% fra og med august 2026

7. Valg av styre

Valgkomite: Kari Haukenes og Erik Jacobsen
Forslag: Styreleder Kari Mette, styremedlemmer Lisbeth og Ingvi

Nytt styre ble valgt:
Styreleder: Kari Mette Winge valgt for 2 år
Styremedlem: Lisbeth Ramm valgt for 1 år
Styremedlem: Ingvi Bowim Holme valgt for 2 år

8. Eventuelt

- Biler med lekkasje i garasjen. Ingen biler med farlig lekkasje
- Det ble informert om at Anne Lise Lillesunds leilighet skal selges etter fellesferien 2026
- Det er fint hvis alle kan ta en titt og rydde egne garasjeplasser.
- Vindusvask

- Utarbeide prioriteringsplan over fremtidige gjøremål i sameiet:
  1. Reparere/bytte avløpsrister med varmekabler til begge garasjer og eventuelt medførende asfaltarbeid.
  2. Kontroll av tak
  3. Male deler av sameiets fasade (mur v/ Lillesund, espalier, franske balkonger, vinduer ved behov)
  4. Oppgradering med LED lys og sensorer i oppganger og garasjer. Utsatt etter at «nye» lysstoffrør er montert vår 2026.
  5. Ringeklokke/ callingsystem begynner å bli gammelt.

9. Innkomne saker:

Det har ikke blitt meldt saker til generalforsamlingen.

Ingvi Bowim Holme

Kari Mette Winge

Resultatregnskap

Sameiet Dagaliveien Panorama

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		649 388	567 761
Sum driftsinntekter		**649 388**	**567 761**
Annen driftskostnad		464 296	638 932
Sum driftskostnader		**464 296**	**638 932**
Driftsresultat		**185 092**	**-71 171**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		150	28
Resultat av finansposter		**-150**	**-28**
Resultat før skattekostnad		184 942	-71 199
Årsresultat		**184 942**	**-71 199**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		95 442	-71 199
Sum overføringer		**95 442**	**-71 199**

Balanse

Sameiet Dagaliveien Panorama

Eiendeler	Note	2025	2024
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		26 146	0
Andre kortsiktige fordringer		65 558	52 758
Sum fordringer		**91 703**	**52 758**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		206 241	46 105
Sum omløpsmidler		**297 945**	**98 863**
Sum eiendeler		**297 945**	**98 863**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		154 025	58 583
Udisponert resultat		89 500	0
Sum opptjent egenkapital		**243 525**	**58 583**
Sum egenkapital		**243 525**	**58 583**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 146	23 461
Annen kortsiktig gjeld		28 274	16 819
Sum kortsiktig gjeld		**54 420**	**40 280**
Sum gjeld		**54 420**	**40 280**
Sum egenkapital og gjeld		**297 945**	**98 863**

Styret i Sameiet Dagaliveien Panorama

Ingvi Bowim Holme
styreleder

Lisbeth Ramm
styremedlem

Kari Mette Winge
styremedlem

Resultatregnskap - spesifikasjon

Sameiet Dagaliveien Panorama

		2025	2024
Annen driftsinntekt			
3600	Leieinntekt fast eiendom, unntatt avgift	-649 388	-567 761
		-649 388	**-567 761**
Annen driftskostnad			
6320	RenoVann- og avløpsavgiftvasjon, vann, a	123 152	111 983
6330	Vakt, alarmtjenester heis	25 252	71 366
6340	Lys, varme	38 304	55 175
6360	Renhold	36 921	36 540
6380	Snørydding	42 875	40 929
6381	Gartnertjenester ol vedlikehold uteområd	26 892	0
6399	Annen kostnad lokaler	0	53 625
6540	Inventar	0	47 999
6550	Driftsmaterialer	0	6 464
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	89 500	50 096
6610	Viderefakturerte Heiskostnader	-89 500	0
6630	Kabel og TV ANLEGG	52 872	48 748
6640	Innkjøp / Service Gass	37 842	54 866
6650	Motkonto Gass	-37 842	-54 867
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	56 636	29 250
6705	Regnskapshonorar	21 024	30 222
7390	Annen salgskostnad	0	-1 800
7500	Forsikringspremie	40 242	57 994
7740	Øredifferanser	-2	0
7770	Bank- og kortgebyr	131	345
		464 296	**638 932**
Annen rentekostnad			
8150	Rentekostnader	150	0
8159	Annen rentekostnad	0	28
		150	**28**
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Avsatt til annen egenkapital	95 442	-71 199
		95 442	**-71 199**

Balanse - spesifikasjon

Sameiet Dagaliveien Panorama

		2025	2024
Kundefordringer			
1530	Gass fkturert i januar 2026	26 146	0
		26 146	**0**
Andre kortsiktige fordringer			
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	65 558	52 758
		65 558	**52 758**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bankinnskudd	206 241	46 105
		206 241	**46 105**
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	-154 025	-58 583
		-154 025	**-58 583**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-26 146	-23 461
		-26 146	**-23 461**
Annen kortsiktig gjeld			
1500	Kundefordringer	0	-16 819
2900	Forskudd fra kunder	-28 274	0
		-28 274	**-16 819**

BUDSJETT 2026 - Sameiet Dagaliveien Panarama

						2,5% generell prisstigning	
	1 kvrtal	**2. kvartal**	**3.kvartal**	**4. kvartal**	***Total 2025***	**Budsjett 2026 med utgangspunkt i 2025**	Kommentarer til styret
Felleskostnder	-139 840	-139 840	-139 840	-139 840	***-559 359***	***-559 359***	
Ekstra fakturert felleskost 18.06.2025	-22 500	-22 500	-22 500	-22 500	***-90 000***		Skal den økes i 2026?
Sum Fellesutgifter	-162 340	-162 340	-162 340	-162 340	***-649 359***	***-559 359***	
RenoVann- og avløpsavgiftvasjon, vann, avløp o.l.	30 788	30 788	30 788	30 788	***123 152***	***126 230,42***	
Vakt, alarmtjenester heis	6 313	6 313	6 313	6 313	***25 252***	***25 882,79***	
Lys, varme	9 576	9 576	9 576	9 576	***38 304***	***39 261,38***	
Renhold trapper/vinduer	9 230	9 230	9 230	9 230	***36 921***	***37 844,03***	
Snørydding	10 719	10 719	10 719	10 719	***42 875***	***43 946,88***	
Reprasjon vedlikehold annet	14 159	14 159	14 159	14 159	***56 636***	***58 051,90***	
Reparasjon og vedlikehold bygninger	22 375	22 375	22 375	22 375	***89 500***		Vil det komme noe ekstra variable kostnader i 2026?
Direkte fakturert TK Elevator	-22 375	-22 375	-22 375	-22 375	***-89 500***		
Gartnertjenester, vedlikehold uteområdet	6 723	6 723	6 723	6 723	***26 892***	***27 564,30***	
Kabel og TV ANLEGG	13 218	13 218	13 218	13 218	***52 872***	***54 193,58***	
Innkjøp / Service Gass	9 461	9 461	9 461	9 461	***37 842***	***38 788,05***	
Motkonto Gass	-9 461	-9 461	-9 461	-9 461	***-37 842***	***- 38 788,05***	
Regnskapshonorar	5 256	5 256	5 256	5 256	***21 024***	***21 549,60***	
Forsikringspremie	10 061	10 061	10 061	10 061	***40 242***	***41 248,05***	
Bank- og kortgebyr	69	69	69	69	***277***	***283,93***	
Sum totale kostander	116 111	116 111	116 111	116 111	***464 446***	***476 057***	
Sum pr kvartal	**-46 228**	**-46 228**	**-46 228**	**-46 228**	***-184 913***	***-83 302***	

Fakturert hittil ut	2026
Bowim/Holme	91 735,00
Ramm	88 938,00
Winge	98 447,00
Jacobsen/Cock	90 057,00
Haukenes	101 244,00
Lillesund	88 938,00
Sum	559 359,00

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET DAGALIVEIEN PANORAMA

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Dagaliveien Panorama

Sameiet har forretningskontor i Oslo Kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 33, bnr. 3000, i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT OG RETT TIL TILTAK

Sameiet består av 6 boligseksjoner i henhold til opprinnelig oppdelingsbegjæring av 19.august 2003, og reseksjoneringsbekreftelse av 14. mai 2004.
Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Seksjon 1, 3 og 4 skal ha eksklusiv råderett over tilstøtende uteareal som følger:
S. 1 mot øst, S4 mot øst og S. 3 mot vest iht. vedlagte tegning datert 12.04.2005 med skraverte felter. Seksjon 3 sin råderett er målsatt til 5 meter ut fra øvre del av husveggen, samt 6 meter ut fra husveggens nedre del, målt til den oppsatte skråstolpen.
Seksjonene skal således ha det fulle og hele vedlikeholdsansvaret for dette arealet inkl. tilstøtende gjerder. Ovennevnte rådighetserklæring kan ikke endres/slettes med mindre alle 6 seksjoner enstemmig beslutter dette.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall. Hver eierseksjon har 1 stemme.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken av fellesarealer, bestemmer styret hvordan disse skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler/husregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbiler og ladbare hybrider i tilknytning til den eller de garasjeplasser seksjonseier disponerer, forutsatt at dette knytes opp til eget strømanlegg.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved for eksempel støy, lukt e.lign.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtale eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, for eksempel endre farge, foreta utskiftning av vindusglass, montere avskjerminger e.lign.

Innvendig endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.
Ledninger, rør og liknende nødvendig installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis ikke det er til vesentlig ulempe for sameieren.
Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter à kontobeløp som forfaller forskuddsvis hvert kvartal.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre seksjonseiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4
VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendig vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektrisk ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andre seksjoners eventuelle fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

§5
VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må meldes sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

§7
STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på minimum 3 og maksimum 5 medlemmer. Styreleder velges særskilt på Årsmøtet. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.
Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

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

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§8
STYREMØTE

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

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.
Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§9
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet.

Ordinært Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært Årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Blir Årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem, eller forretningsfører kreve at Tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkalle til Årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i Årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett.
Likeledes har seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede 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.
Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i Årsmøtet og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende Årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av Årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av Årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal inneholde navn på alle som er tilstede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig.

§ 10
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- -Konstituering
- -Styrets årsberetning
- -Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- -Styrets forslag til budsjett
- -Andre saker som er nevnt i innkallingen
- -Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

§ 11
INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til Årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.
Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene må dessuten være tilgjengelig i Årsmøtet.

Ekstraordinært Årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for Årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i Årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

§ 12
ÅRSMØTETS VEDTAK

I Årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

-endring av vedtektene
-ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
-omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
-salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
-andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gå ut over vanlig forvaltning,
-samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
-tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader
Hvis slikt tiltak medfører samlet økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte på mer enn halvparten av Folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet vedtaket fattes, kan tiltaket bare gjennomføres dersom disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, og som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige

seksjonseiere. Dette gjelder også for vedtak om oppløsning av sameiet og vedtak som går utover seksjonseiernes bo- og bruksinteresser.

§13.
HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i Årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i en avstemming om

A- søksmål mot seg 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 §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 14
REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov. Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§17
FRAVIKELSE

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonslovens § 39.

§ 18
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

.
For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Oslo, 21/06-2021

Seksjon 1:	**Seksjon 2:**	**Seksjon 3:**
Anne Lise Lillesund	Lisbeth Ramm	Kari Mette og Per Winge
Seksjon 4:	**Seksjon 5:**	**Seksjon 6:**
Eli Cock og Erik Jacobsen	Kari Haukenes	Ingvi Bowim Holme Pål Andre Holme

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Hjellnes Consult AS
Postboks 91 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 30.05.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199604670-130 Saksbeh: Thomas Ruyter | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DAGALIVEIEN 55	Eiendom:	33/3000
Tiltakshaver:	Sameiet Dagaliveien Panorama	Adresse:	v/ Hans Fredrik Harbitz, Dagaliveien 55, 0783 OSLO
Søker:	Hjellnes Consult AS	Adresse:	Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Boligbygg	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - DAGALIVEIEN 55

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Viser til Bystyrets vedtak i reguleringssak av dato 29.08.2012, sak 219. Kommunen innvilget en varig utsettelse for krav til å opparbeide vei. Kommunen anser at det er tilstrekkelig sikkerhet i gammel erklæring fra 1938, dagboknummer 9047/38.

Plan- og bygningsetaten erkjenner sitt ansvar overfor seksjonshaver for seksjon nr 2 i Dagaliveien 55, iht. dom fra Borgarting lagmannsrett av 30.06.2009, referanse 09-006346ASD-BORG/03.

Garanti stillet av opprinnelig utbygger, Moderne Bygg Eiendom AS, org.nr. 935468493 som hoveddebitor, datert 26.06.2004 frigis.

Det er gitt en varig dispensasjon for endret plassering av støttemur på sideareal for veien jf. endringsvedtak av 27.04.2010.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.05.2013 av:

Thomas Ruyter - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder

Vedlegg:
- Orientering om klagegang

Kopi til:
- Sameiet Dagaliveien Panorama, v/ Hans Fredrik Harbitz, Dagaliveien 55, 0783 OSLO

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

9604670

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	033/0077 Holmenkollveien 99, hus B	Journalnr.	96/083152 SB
Arbeidets og bygningens art	NYBYGG - FLERMANNSBOLIG	Innlevert	11,12,96
Byggherre	Moderne B-99 Eiendom A/S Jonsrud vn. 38 0274 OSLO. ~~ABC Eiendomsutvikling A/S, Øvre Smedstad vei 25, 0378 OSLO~~		
Anmelder	~~Homlong og Raknestangen Ark.firma, Postboks 3179 Elisenberg,~~ 0208 OSLO Div. A. arkitekter A/s, Kristinelundsveien 12 0268 OSLO.		

~~1~~		~~16~~	V	31		46		61		76		91							
~~2~~		~~17~~	V	32		47		62		77		92							
~~3~~	V	~~18~~	V	33		48		63		78		93							
~~4~~	V	19		34		49		64		79		94							
~~5~~		20		35		50		65		80		95							
~~6~~		21		36		51		66		81		96							
~~7~~		22		37		52		67		82		97							
~~8~~		23		38		53		68		83		98							
~~9~~		24		39		54		69		84		99							
~~10~~		25		40		55		70		85		100							
~~11~~		26		41		56		11		86									
~~12~~		27		42		57		72		87									
~~13~~		28		43		58		73		88									
~~14~~		29		44		59		74		89									
~~15~~	V	30		45		60		75		90									

Jnr.
Sendes oppmålingsvesenet 12/6-97

App. 10/6 -97 Igangs. 16/10 -01 Tatt i bruk: 1 -

Dig. byggelinje

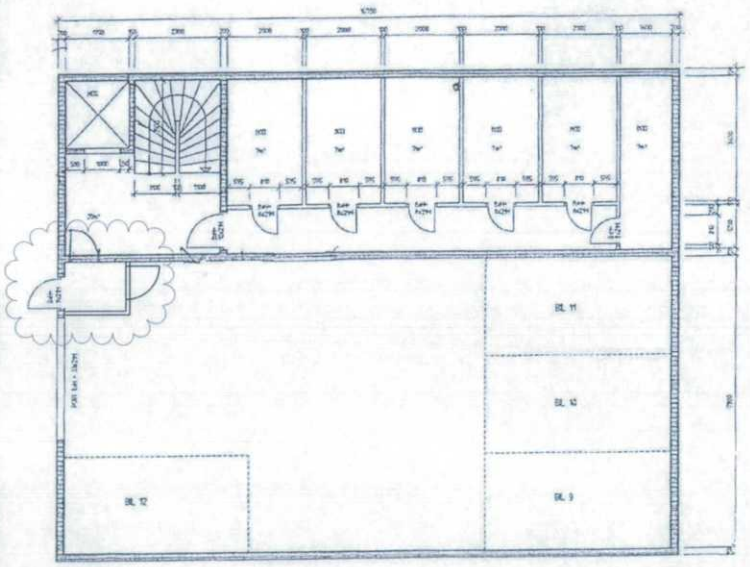
~~Godkj~~ 10/06 - 97 Igangs. 1 - Tatt i bruk: 1 -

Jnr.
Sendes oppmålingsvesenet 17.03.98

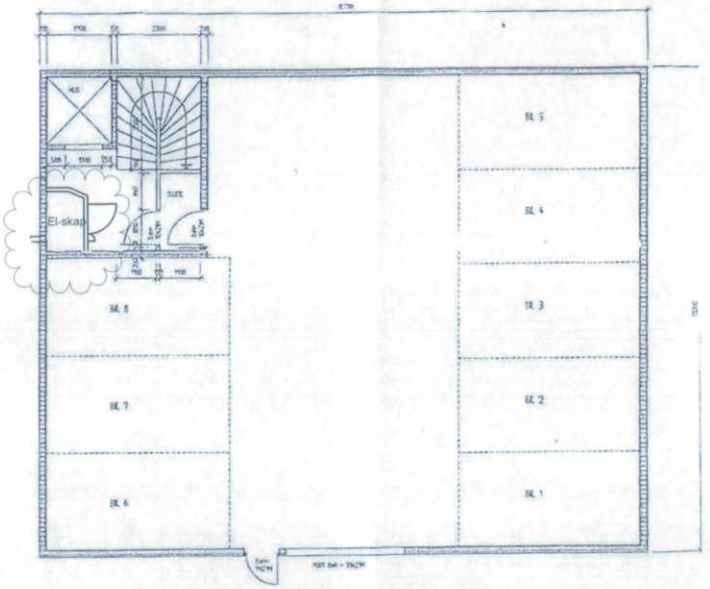
Jnr.
Sendes oppmålingsvesenet 27/10-99

Nr. 18.792 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93

E 10.



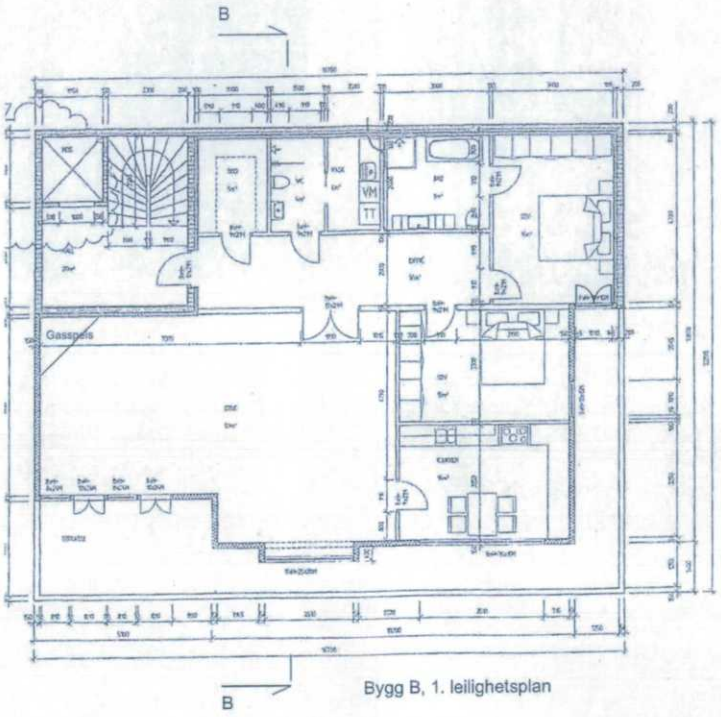
Bygg B, U1 Parkering



Bygg B, U2 Parkering

						Prosjekt: 30/300	Tegn: BGK
TH	Sameiet Dagaliveien 55/57					Prosjekt: Dagalivn. 55/57 Dokumentasjon avviksretting	Godkj.:
	Hjellnes Consult AS Enerhaugen Arkitektkontor AS	B	18.01.10	Sluse U1, El-skap U2	BGK	Tegning: Plantegning Bygg B, U1 og U2 Parkering	Dato: 18.01.10 Tegningsnr.: Målestokk: 1:100
		Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.		

E 11.

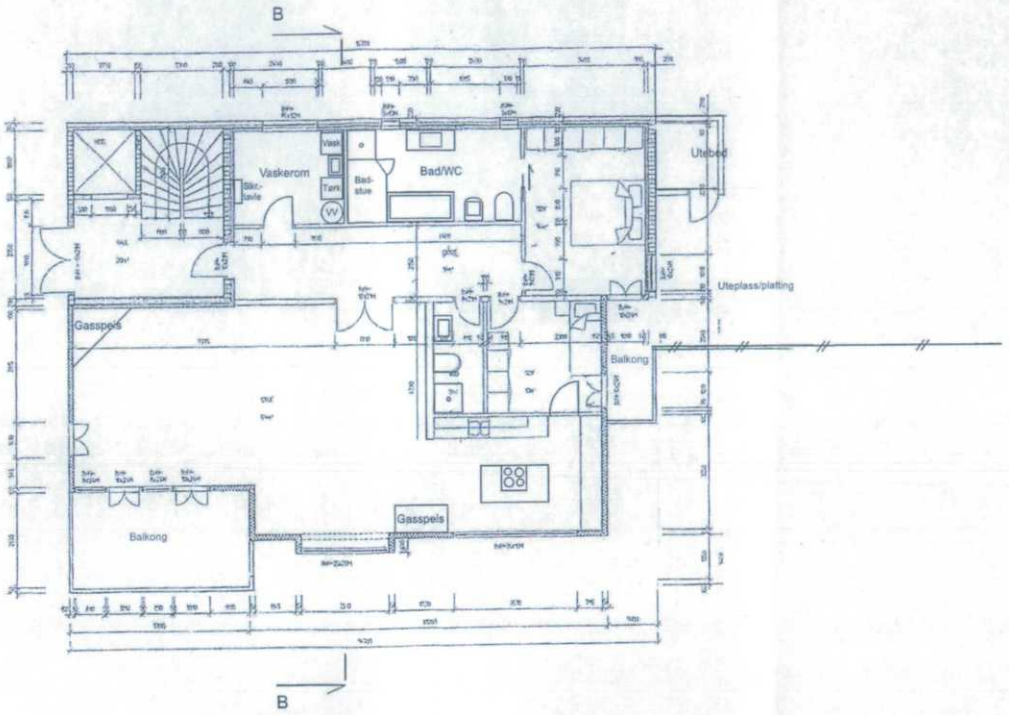


Bygg B, 1. leilighetsplan

TH	Sameiet Dagalivelen 55/57					
	Hjellnes Consult AS Enerhaugen Arkitektkontor AS	A	29.01.10	Gasspeis, just. mur, fløyderer	BGK	
		Rev.	Dato	Rev. grunn	Tegn.	Godkj.

Prosjekt:	Saksnr:	Gnr. / Bnr.: 30/3000	Tegn. BGK
Prosjekt: Dagalivn. 55/57 Dokumentasjon avviksretting			Sjekkh.
			Godkj.
Tegning: Plantegning Bygg B, 1.leilighetsplan			Dato: 04.09.03
			Tegningsnr.
			Rev.
		Målestokk: 1:100 A3	Målenhet: mm

E 12.



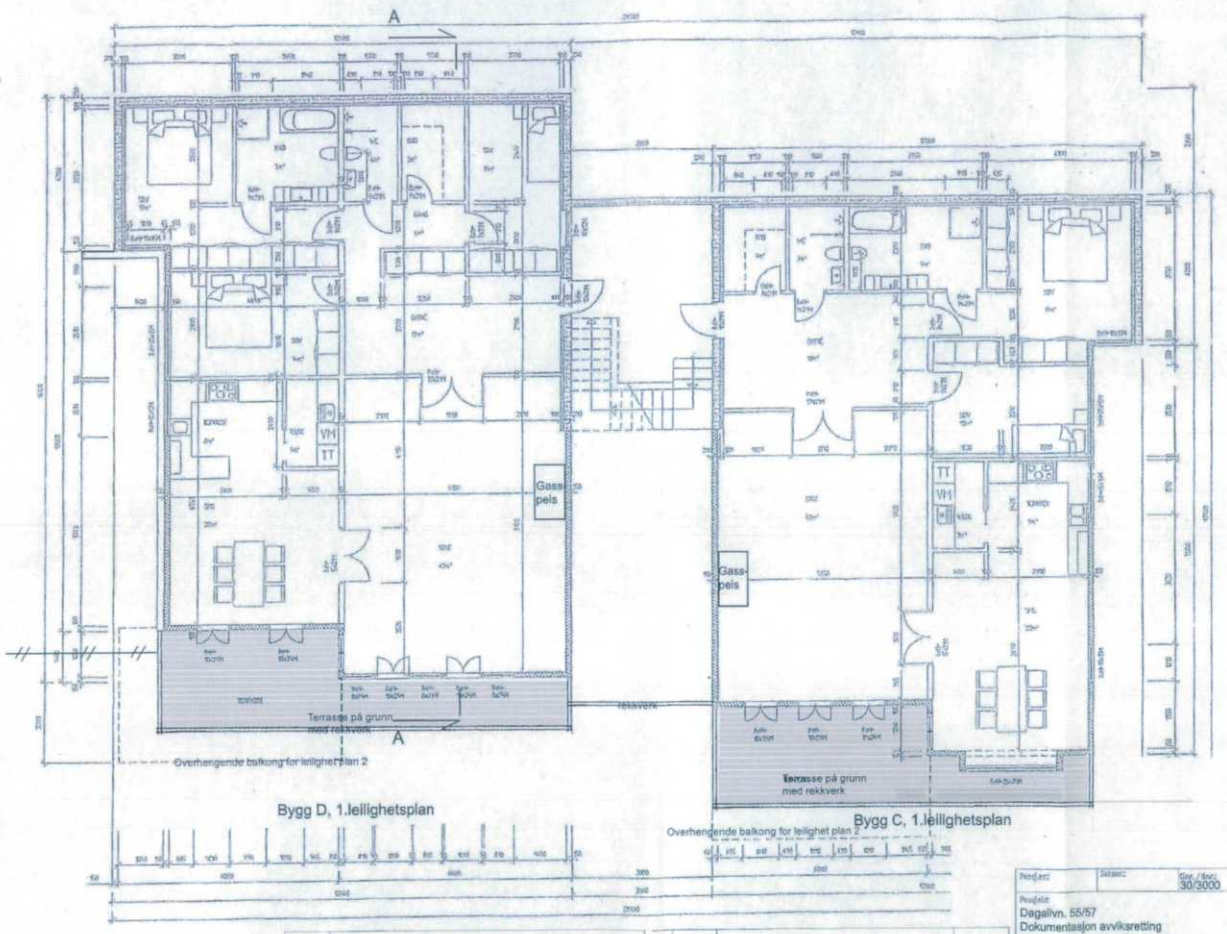
Bygg B, 2. leilighetsplan

TH	Samelet Dagalivelen 55/57
	Hjellnes Consult AS Enerhaugen Arkitektkontor AS

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
C	29.01.10	Innredn bad, utebod, gjerder	BGK	
B	18.01.10	Vask, bad/WC, vegg og dør kjøkken	BGK	

Prosj.nr.:	Sakanr.:	Gnr. / Bnr.: 30/3000	Tegn.: BGK
Prosjekt: Dagalivn. 55/57 Dokumentasjon avvikaretting			Sakskh.:
			Kontr.:
Tegning: Plantegning Bygg B, 2.leilighetsplan		Dato: 04.09.03	Fag:
		Tegningsnr.:	Rev.
		Målestokk: 1:100 A3	Målenhet: mm

E13.

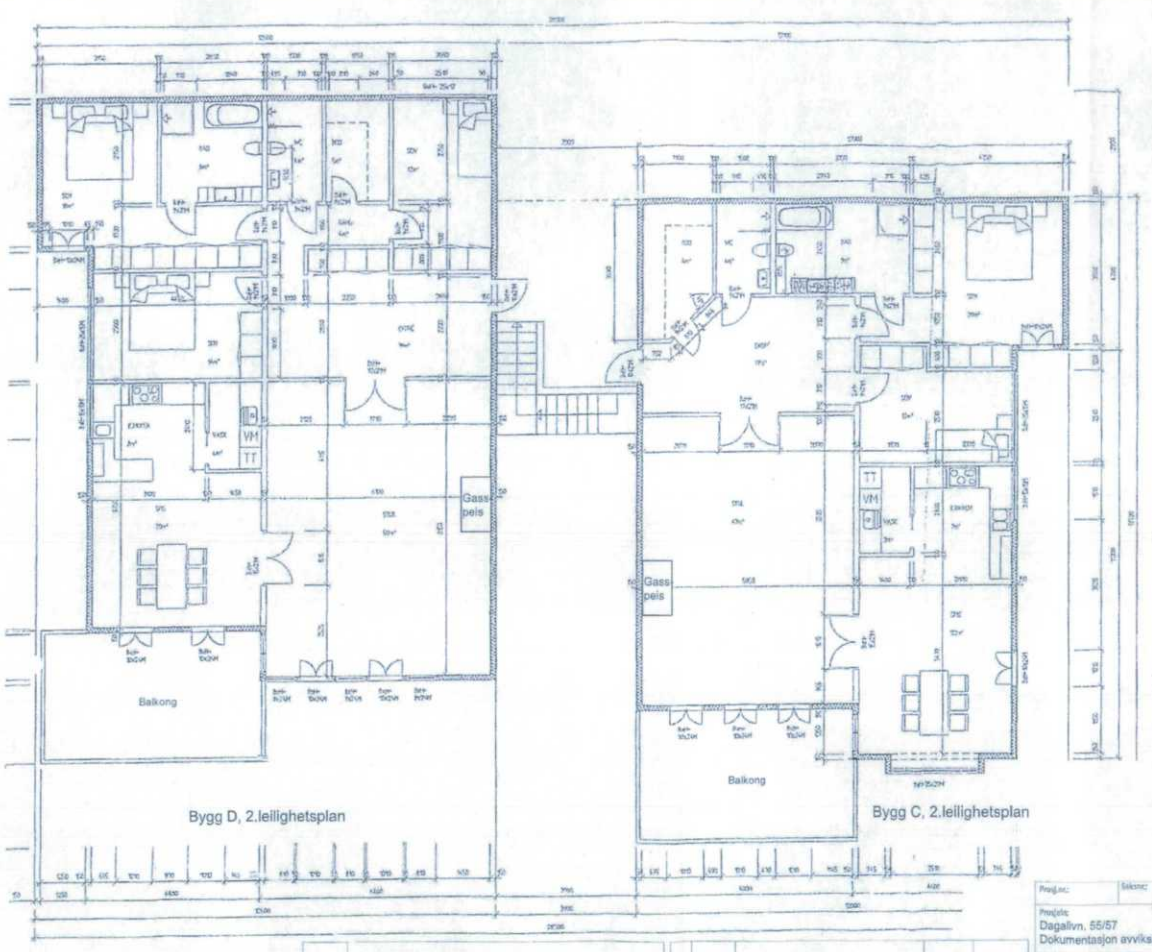


TH	Sameiet Dagalivelen 55/57
	Hjellnes Consult AS Enerhaugen Arkitektkontor AS

Rev.	Dato	Rev.-gjelder	Tegn.	Godk.
A	04.03.2010	Terasser, gasspeiser, just mur	BGK	

Prosjekt:	Saksnr:	Gnr./Bnr.: 30/3000	Tegn.: BGK
Prosjektet: Dagalivn. 55/57 Dokumentasjon avviksretting			Sakshh.:
Tegning: Plantegning Bygg C og D, 1.leilighetsplan			Kontr.:
			Dato: 04.09.03
			Tegningsnr.:
			Målestokk: 1:100 A3
			Rev.:
			Målestokk: mm

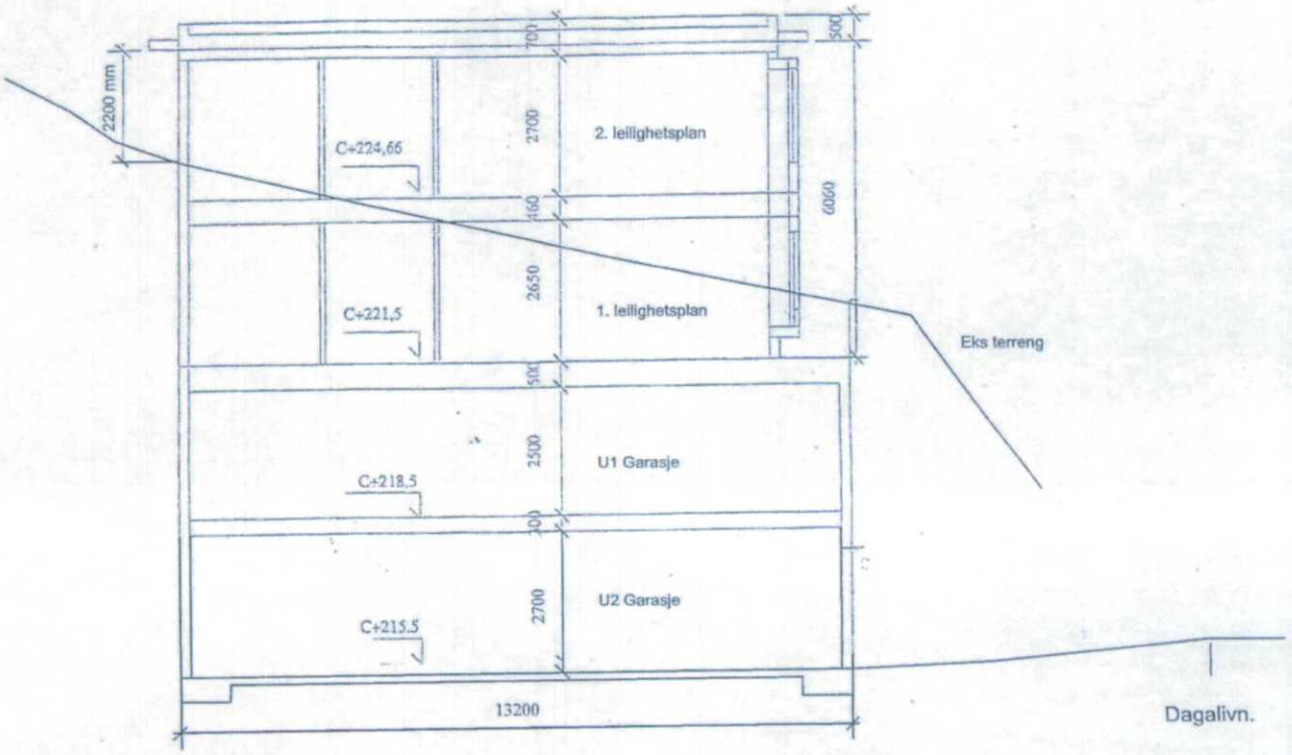
E14.



TH	Sameiet Dagaliveien 55/57
	Hjellnes Consult AS Enerhaugen Arkitektkontor AS

Rev.	Dato	Rev.gjelder	Tegn.	Kontr.
A	04.03.2010	Gasspeiser	BGK	

Prosj.nr:	Saksnr:	Gnr./Bnr: 30/3000	Tegn. BGK
Prosjekt: Dagalivn. 55/57 Dokumentasjon avviksretting			Sakskh. Kontr.
Tegningi: Plantegning Bygg C og D, 2.leilighetsplan			Dato: 04.09.03 Tegningsnr. Målestokk: 1:100 A3
			Rev. Målenhet: mm



Snitt B-B

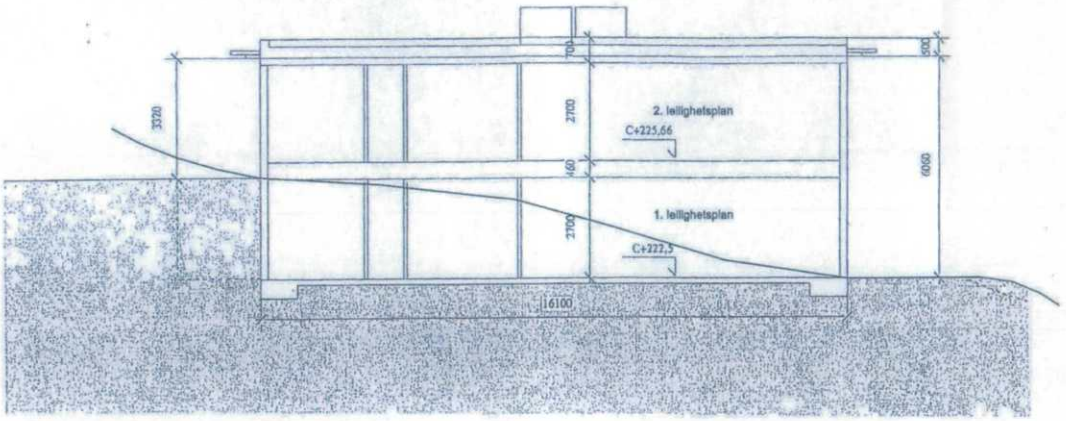
TH	Sameiet Dagaliveien 55/57
	Hjellnes Consult AS Enerhaugen Arkitektkontor AS

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
C	29.01.10	Høyde U2, terreng	BGK	

Prosj.nr:	Saksnr:	Gnr. / Bnr: 30/3000	Tegn. BGK
Prosjekt: Dagalivn. 55/57 Dokumentasjon avviksretting			Saksbh. Kontr.
Tegning: Bygg B Snitt B-B			Dato: 25.02.03 Tegningsnr.: Målestokk: 1:100 A3 Målenhet: mm
			Side:
			Rev.

08

E9.



SNITT A-A

Samelet Dagalivelen 55/57

Hjellnes Consult AS
Enerhaugen Arkitektkontor AS

C 29.01.10 Terreng BGK

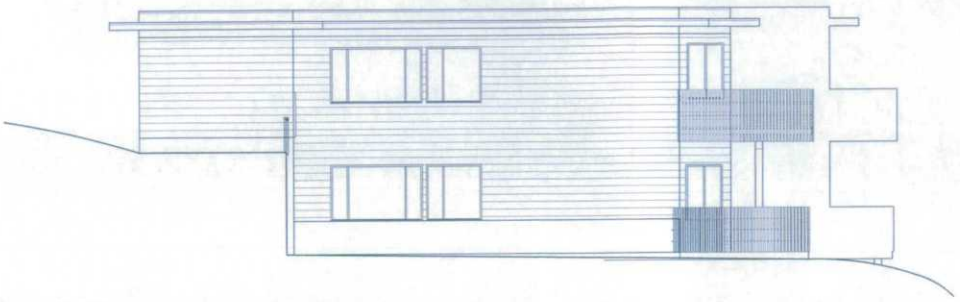
Dagalivn. 55/57
Dokumentasjon avviksretting

Bygg C og D
Snitt A-A

30/3000

Tegn. BGK
Sjekk.
Godk.
Dato: 25.02.03
Rev.
Målestokk: 1:100 A3
Målenhet: mm

E7



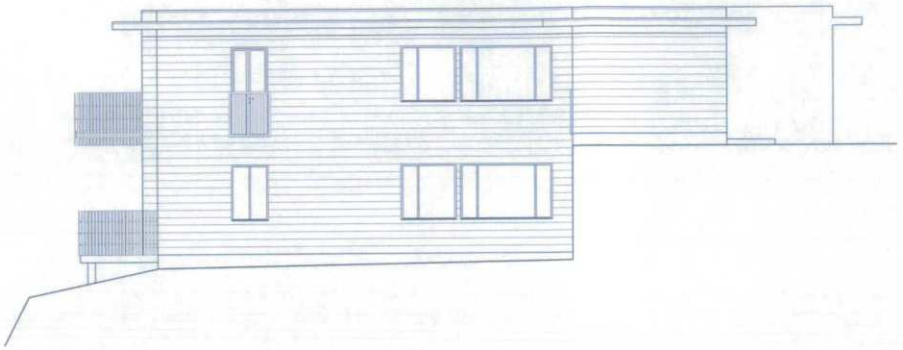
VEST

SOM BYGGET

Rev.	Ant.	Rev. gjelder	Tegn.	Saksbeh.	Kontr.	Godkj.	Dato
						Dato	26.10.2007
DAGALIVEIEN 55-57 Gnr. 33 Bnr. 3000			Målestokk 1:100			Tegn.	AMR
						Saksbeh.	ØKP
			Målenhet mm			Kontr.	ØKP
						Godkj.	PCS
BYGG C OG D FASADE MOT VEST			Erstts. for:			Erst. av:	
			Prosj.nr: 07922			Fag RIB	
			Tegn.nr: E-5			Rev.	
			Dok. nr: 09722-200-0-80002			Arkiv nr.	

Hjellnes Consult as
Ploguveien 1, Pb. 91 Manglerud, 0612 Oslo Tlf.: 22 57 48 00
www.hjellnesconsult.no E-post: post@hjellnesconsult.no

E6.



ØST

SOM BYGGET

Rev.	Ant.	Rev. gjelder	Tegn.	Saksbeh.	Kontr.	Godkj.	Dato
						Dato	26.10.2007
						Tegn.	AMR
						Saksbeh.	ØKP
						Kontr.	ØKP
						Godkj.	PCS

DAGALIVEIEN 55-57
Gnr. 33 Bnr. 3000

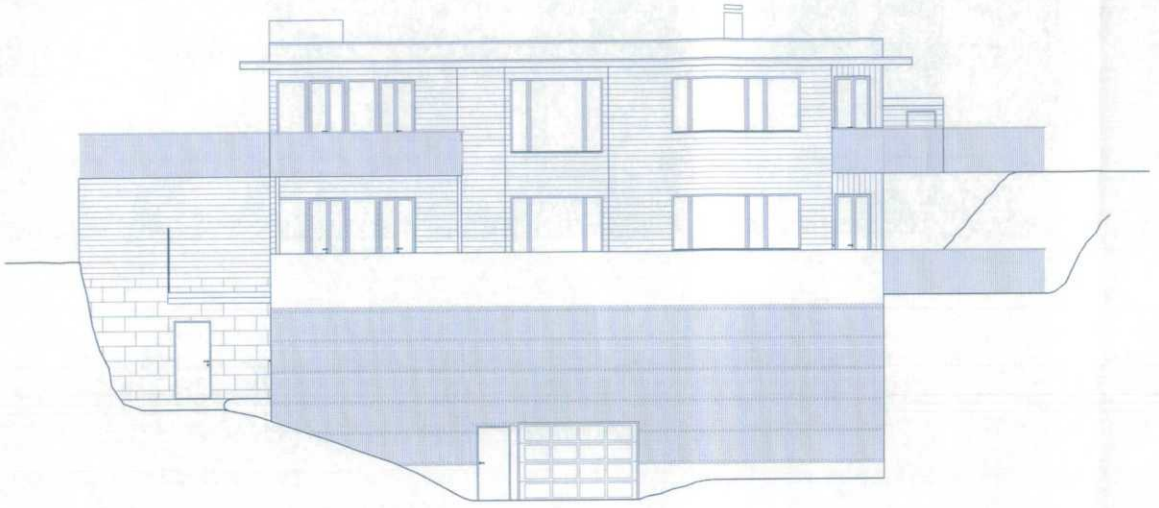
Målestokk: 1:100
Målenhet: mm

BYGG C OG D
FASADE MOT ØST

Erstn. for:
Erst. av:
Prosjnr.: 07922
Fag: RIB
Tegnnr.: E-4
Rev.
Dok. nr.: 09722-200-0-80002
Arkiv nr.:

Hjellnes Consult as
Ployveien 1, P.b. 91 Mangerud, 0612 Oslo Tlf.: 22 57 48 00
www.hjellnesconsult.no E-post: post@hjellnesconsult.no

E1



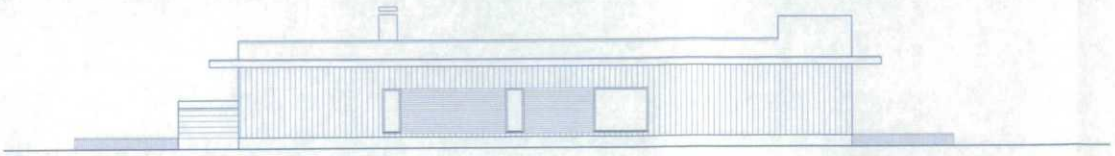
SYD

SOM BYGGET

Rev.	Ant.	Rev. gjelder	Tegn.	Saksbeh.	Kontr.	Godkj.	Dato
						Dato	26.10.2007
DAGALIVEIEN 55-57 Gnr. 33 Bnr. 3000			Målestokk 1:100			Tegn.	AMR
						Saksbeh.	ØKP
			Målenhet mm			Kontr.	ØKP
						Godkj.	PCS
BYGG B FASADE MOT SYD			Erstn. for:			Erst. av:	
			Prosjnr.: 07922			Fag: RIB	
			Tegnnr.: E-2			Rev.	
			Dok. nr.: 09722-200-0-80001			Arkiv nr.:	

Hjellnes Consult as
Ploguveien 1, Pb. 91 Manglerud, 0612 Oslo Tlf.: 22 57 46 00
www.hjellnesconsult.no E-post: post@hjellnesconsult.no

E2



NORD

SOM BYGGET

Rev.	Ant.	Rev. gjelder	Tegn.	Saksbeh.	Kontr.	Godkj.	Dato
						Dato	26.10.2007
						Tegn.	AMR
						Saksbeh.	ØKP
						Kontr.	ØKP
						Godkj.	PCS

DAGALIVEIEN 55-57
Gnr. 33 Bnr. 3000

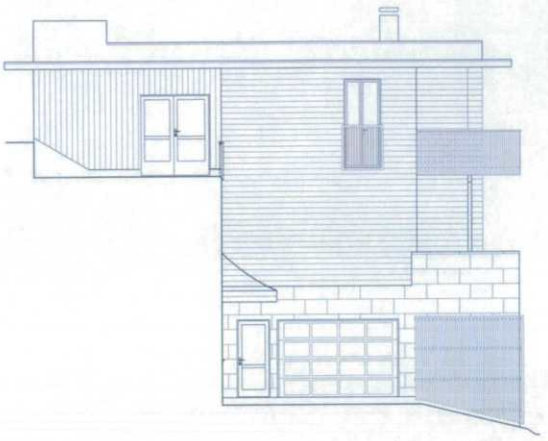
Målestokk: 1:100
Målenhet: mm
Erstn. for:
Erst. av:

BYGG B
FASADE MOT NORD

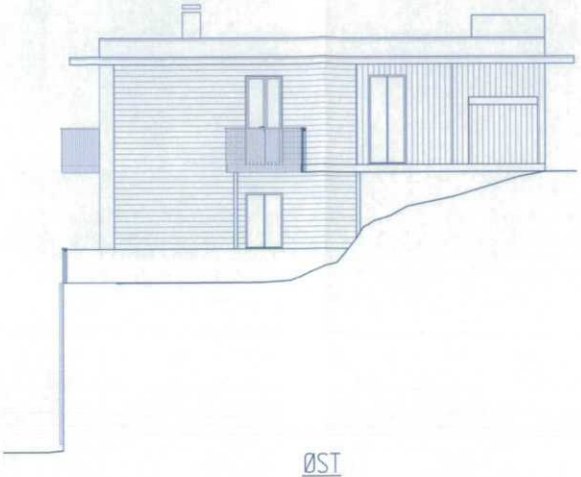
Prosjnr.: 07922
Fag: RIB
Tegnnr.: E-3
Rev.:
Dok. nr.: 09722-200-0-80001
Arkiv nr.:

Hjellnes Consult as
Ploguveien 1, Pb. 91 Mangerud, 0612 Oslo Tlf. 22 57 48 00
www.hjellnesconsult.no E-post: post@hjellnesconsult.no

E3



VEST



ØST

SOM BYGGET

Rev.	Ant.	Rev. gjelder	Tegn.	Saksbeh.	Kontr.	Godkj.	Dato

DAGALIVEIEN 55-57
Gnr. 33 Bnr. 3000

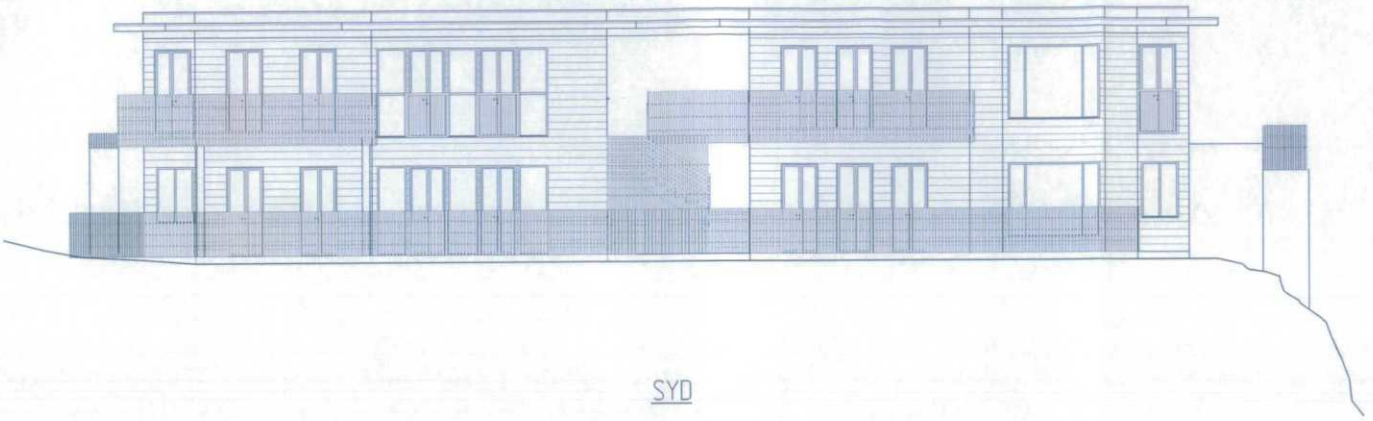
Målestokk 1:100		Dato	26.10.2007
		Tegn.	AMR
		Saksbeh.	DKP
Målenhet mm		Kontr.	DKP
		Godkj.	PCS

BYGG B
FASADE VEST OG ØST

Erstn. for:		Erst. av:
Prosjnr.: 07922	Fag: RIB	
Tegnnr.: E-1		Rev.
Dok. nr.: 09722-200-0-80001	Arkiv nr.:	

Hjellnes Consult as
Ploguveien 1, P.b. 91 Manglerud, 0612 Oslo Tlf.: 22 57 48 00
www.hjellnesconsult.no E-post: post@hjellnesconsult.no

E4.



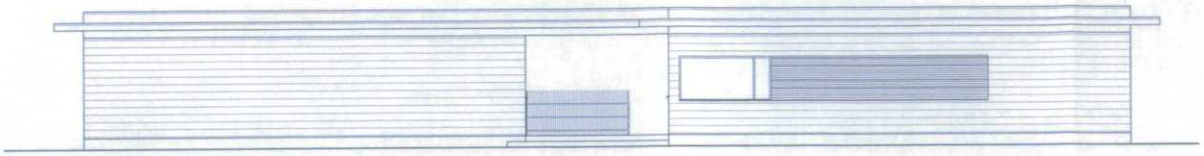
SYD

SOM BYGGET

Rev.	Ant.	Rev. gjelder	Tegn.	Saksbeh.	Kontr.	Godkj.	Dato
						Dato	26.10.2007
DAGALIVEIEN 55-57 Gnr. 33 Bnr. 3000			Målestokk 1:100			Tegn.	AMR
						Saksbeh.	DKP
			Målenhet mm			Kontr.	DKP
						Godkj.	PCS
BYGG C OG D FASADE MOT SYD			Erstn. for:			Erst. av:	
			Prosjnr.: 07922			Fag: RIB	
			Tegnnr.: E-6			Rev.	
			Dok. nr.: 09722-200-0-80002			Arkiv nr.:	

Hjellnes Consult as
Ptogveien 1, Pb. 91 Manglerud, 0612 Oslo Tlf.: 22 57 48 00
www.hjellnesconsult.no E-post: post@hjellnesconsult.no

E5.



NORD

SOM BYGGET

Rev.	Ant.	Rev. gjelder	Tegn.	Saksbeh.	Kontr.	Godkj.	Dato
			Målestokk 1:100			Dato	26.10.2007
						Tegn.	AMR
						Saksbeh.	OKP
			Målenhet mm			Kontr.	OKP
						Godkj.	PCS

DAGALIVEIEN 55-57
Gnr. 33 Bnr. 3000

BYGG C OG D
FASADE MOT NORD

Erstn. for: | Erst. av:
Prosjnr.: 07922 | Fag: RIB
Tegn.nr.: E-7 | Rev.
Dok. nr.: 09722-200-0-80002 | Arkiv nr.:

Hjellnes Consult as
Ringveien 1, Pb. 91 Manglerud, 0612 Oslo. Tlf.: 22 57 48 00
www.hjellnesconsult.no E-post: post@hjellnesconsult.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vilde Bråten Tischbein
DAGALIVEIEN 55

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531924
9177194

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 3000

Vi viser til bestilling av 20260504 for DAGALIVEIEN 55.

GNR. 33 BNR. 3000

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.04.2003.

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

2595 m²

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

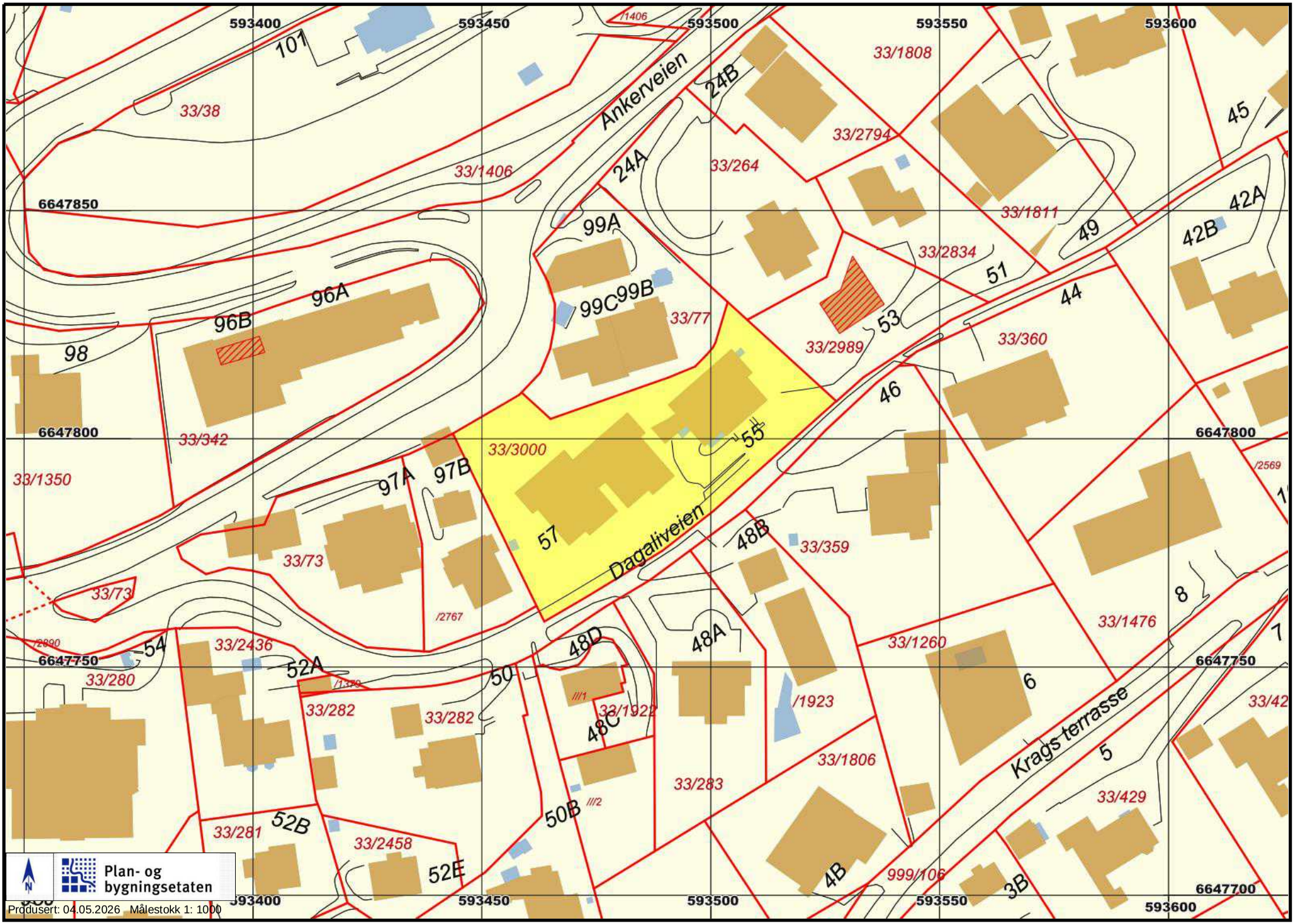
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


593400
593450
593500
593550
593600
6647850
6647800
6647750
6647700
Ankerveien
Dagaliveien
Krags terrasse
101
33/38
33/1406
/1406
24A
24B
33/1808
33/2794
33/264
45
42A
42B
33/1811
49
99A
99C
99B
33/77
33/2834
51
53
33/2989
44
33/360
96A
96B
98
33/342
33/3000
55
46
33/1350
97A
97B
57
33/73
48B
33/359
/2569
/2767
/2890
54
33/2436
52A
33/280
/1406
50
48D
48A
33/1476
33/1260
8
7
6
33/282
33/282
///1
33/1922
48C
/1923
33/1806
33/283
50B
///2
5
33/429
33/42
33/281
52B
33/2458
52E
4B
999/106
3B
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.05.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo

S-1826

Reguleringsplan for Dagaliveien fra Krags vei til Holmenkollveien Oslo kommune.

S-1826 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.02.1973

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197356878

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

S-4040

BESSERUD - MIDTSTUEN Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmesler .

Vedtaksdato: 11.02.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199606025

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199606025

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BESSERUD - MIDTSTUEN

Fortetting med særlige hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Hensikten med reguleringsplanen er å sikre at områdets grønne preg og dermed byens karakteristiske grønne ramme blir ivaretatt ved videre fortetting.

§ 1. Planens avgrensning
Planområdet er vist på kart merket tegning nr. VEP 2001-001, datert 12.01.2001, revidert 18.09.2003.

§ 2. Reguleringsformål
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder: boliger
- Offentlige trafikkområder: vei, sporvei
- Friområder: turvei
- Spesialområder bevaring: boliger
- Fellesområder: felles avkjørsel

§ 3. Strøkstjenlig virksomhet
Det kan tillates etablert virksomhet som legekontor, tannlege, barnehage (inntil 10 barn), frisør og lignende, så fremt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene boligstrøket.

§ 4. Utomhusplan
For byggetiltak som omfatter en eller flere nye boliger skal det sammen med byggesøknad leveres utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse gis.
Planen skal vise bebyggelse, uteoppholdsareal, atkomst, parkering, eksisterende og framtidig terreng, eventuelt inkludert nødvendige støttemurer, eksisterende vegetasjon som bevares/fjernes og planlagt ny vegetasjon.
Utearealene skal så langt mulig være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Deler av uteanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår, dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

§ 5. Boligens uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
- minimum 200 m^2 for eneboliger og tomannsboliger,
- minimum 100 m^2 for boliger med bruksareal lik eller større enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse,
- minimum 50 m^2 for boliger med bruksareal mindre enn 100 m^2 i annen boligbebyggelse.

Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og areal for kjøreatkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.
Ved planer for flere boliger bør en del av uteoppholdsarealet være felles lekeareal.

§ 6. Bevaring av vegetasjon og bekkedrag
Store trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dersom et byggetiltak medfører at større trær skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær. Dersom stammeomkretsen til treet som fjernes er mellom 60 og 90 cm målt 60 cm over terreng skal det erstattes av minimum ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen er over 90 cm målt 60 cm over terreng skal minimum to nye trær plantes.
Ved Styggedalsbekken og Makrellbekken skal åpen bekk opprettholdes.

§ 7. Plassering av bebyggelse
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser på en slik måte at det oppnås et godt funksjonelt og arkitektonisk samspill med eksisterende terreng og omgivelser, og på en slik måte at fjernvirkningen blir minimal.
Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon blir bevart. Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal begrenses mest mulig.

§ 8. Utforming av bebyggelse
Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, og slik at preget av enkeltstående hus opprettholdes.
Fasadelengde for sammenhengende bygningsvolum kan maksimalt være 16 meter. Fasadelengde måles som ytterveggenes normalprojeksjon mot et plan.
For at fjernvirkningen skal bli minimal skal bygninger med saltak som hovedregel ha møneretning som følger terrenget. Det tillates ikke reflekterende takbelegg. Det tillates ikke horisontal avtrapping av

fasadelivet (terrassering), men det tillates at øverste etasje trekkes tilbake dersom det bidrar til en god arkitektonisk løsning i forhold til omgivelsene.
Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering og fasadeendring.

§ 9. Tillatt bebyggelse og grad av utnytting
Forutsatt at øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt tillates det følgende bebyggelse og grad av utnytting:
Bebyggelsestype: frittliggende eneboliger, tomannsboliger eller annen bebyggelse med tilsvarende volum og utforming.
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 15 %.
Maksimum gesimshøyde = 6,0 m, maksimum mønehøyde = 8,5 m.
Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i % - BYA med 15 m^2 pr. plass.

§ 10. Tillatt minste størrelse på boligtomter
Nye boligtomter skal være minimum 800 m^2. Dersom det foreligger godkjent søknad om rammetillatelse eller søknaden gjelder eksisterende hus kan mindre tomt godkjennes dersom kravene ellers i plan- og bygningsloven og i disse bestemmelsene oppfylles.

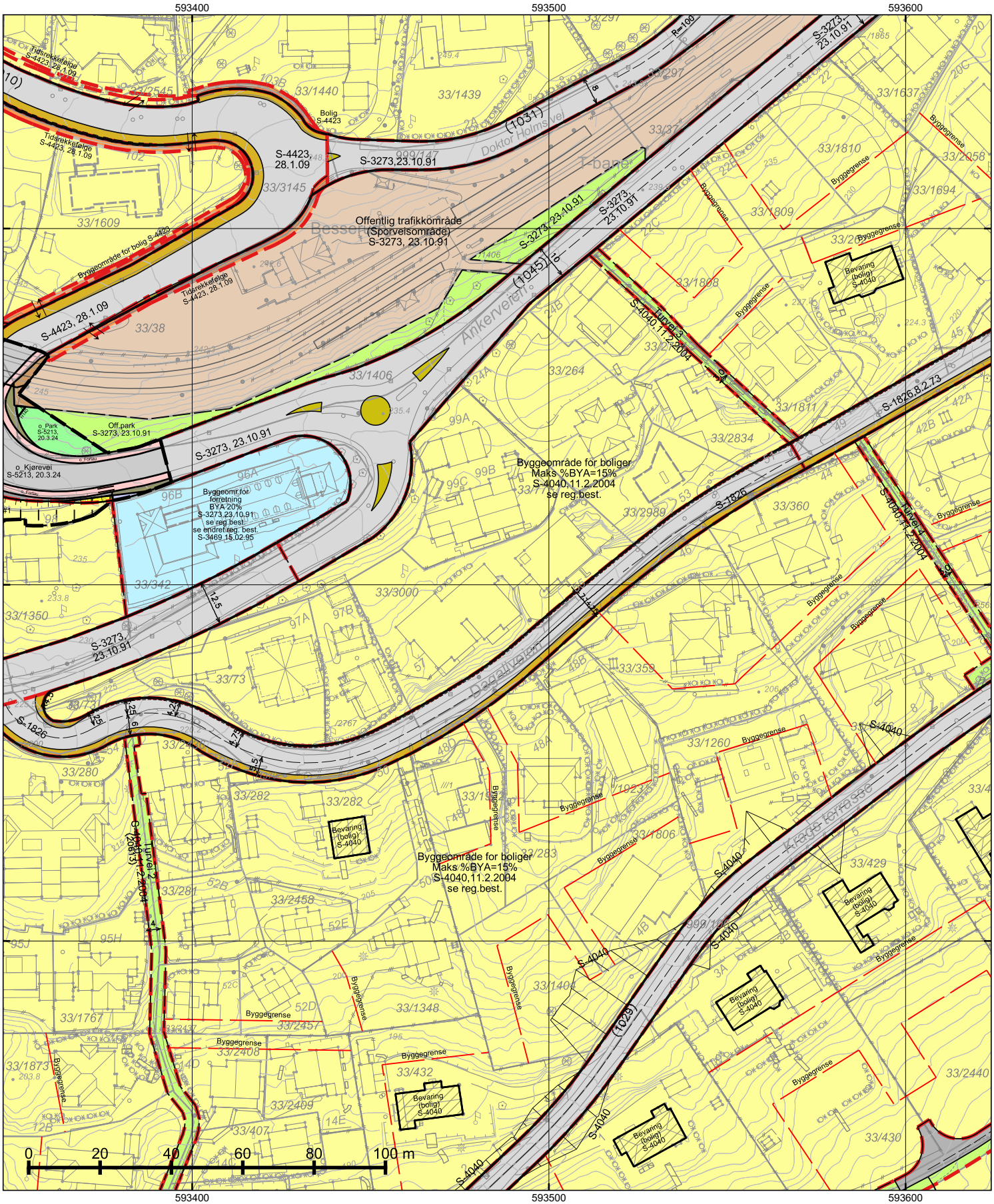
§ 11. Parkering
Parkering skal opparbeides etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

§ 12. Offentlig trafikkområde – vei
For Krags vei og Krags terrasse skal normalprofilet være 5,0 meter kjørebane og 0,5 meter skuldre på hver side. På veipartier med stigning/fall brattere enn 10 % skal tverrsnittet kunne fravikes om behov, dvs. inntil 6 meter kjørebane. Sideareal innenfor regulert trafikkområde kan ha markdekke/ vegetasjon, men skal bearbeides tilstrekkelig for snøopplag. Det forutsettes ikke opparbeidet grøfter. Dersom avrenning på terreng ikke gir tilstrekkelig drenering, skal overvannsledning med sluk anordnes.
Der det er vist skråningsutslag for skjæring/fylling på reguleringskartet skal støttemurer velges, så framt det ikke kan dokumenteres at skjæring/fylling kan utføres på en god og skånsom måte med hensyn til terreng- og vegetasjonsinngrep, samt atkomster. For eventuelle støttemurer høyere enn 2 meter skal alternativ utforming av skråningsutslaget, eksempelvis kombinasjon av mur og skjæring/fylling følge søknaden.
Ved utforming av vei skal det legges vekt på god terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon. Større trær og annen karakteristisk vegetasjon (for eksempel hekkplantinger) skal måles inn og avmerkes på plan for veiopparbeidelse. Med større trær menes at stammeomkretsen er større enn 60 cm målt 60 cm over terreng.

§ 13. Friområder - turvei
Turvei 2: Det tillates atkomst til eiendommene 33/281, 33/1873, 33/2437, 33/2457 og 33/2458 via turveien.
Turvei 5: Det tillates atkomst til eiendommene 33/500, 33/1916 og 33/2456 via turveien.
Turvei 6, mellom Løkkaskogen og Krags vei, skal opparbeides og gruslegges i 2 meter bredde. Traseen skal i størst mulig grad følge dagens trase, og det skal ved utforming legges vekt på god terrengtilpasning og bevaring av eksisterende vegetasjon.

§ 14. Spesialområder bevaring (bolig)
Eksisterende bygninger skal bevares.
Bygningene tillates ombygd og/eller påbygd under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.
Ved vedlikehold og/eller istandsetting av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, proporsjoner og høyder.
Alle søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

§ 15. Fellesområder - felles avkjørsel
Felles avkjørsel ved Midtstugrenda skal gi atkomst til eiendommene 33/2634, 33/2635, 33/2636, 33/2637, 33/2638, 33/2639, 33/2801, og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.
Felles avkjørsel ved Løkkaskogen skal gi atkomst til eiendommene 33/19, 33/427, 33/430, 33/1994, 33/2440, og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157158/ 86531924

Adresse: Dagaliveien 55

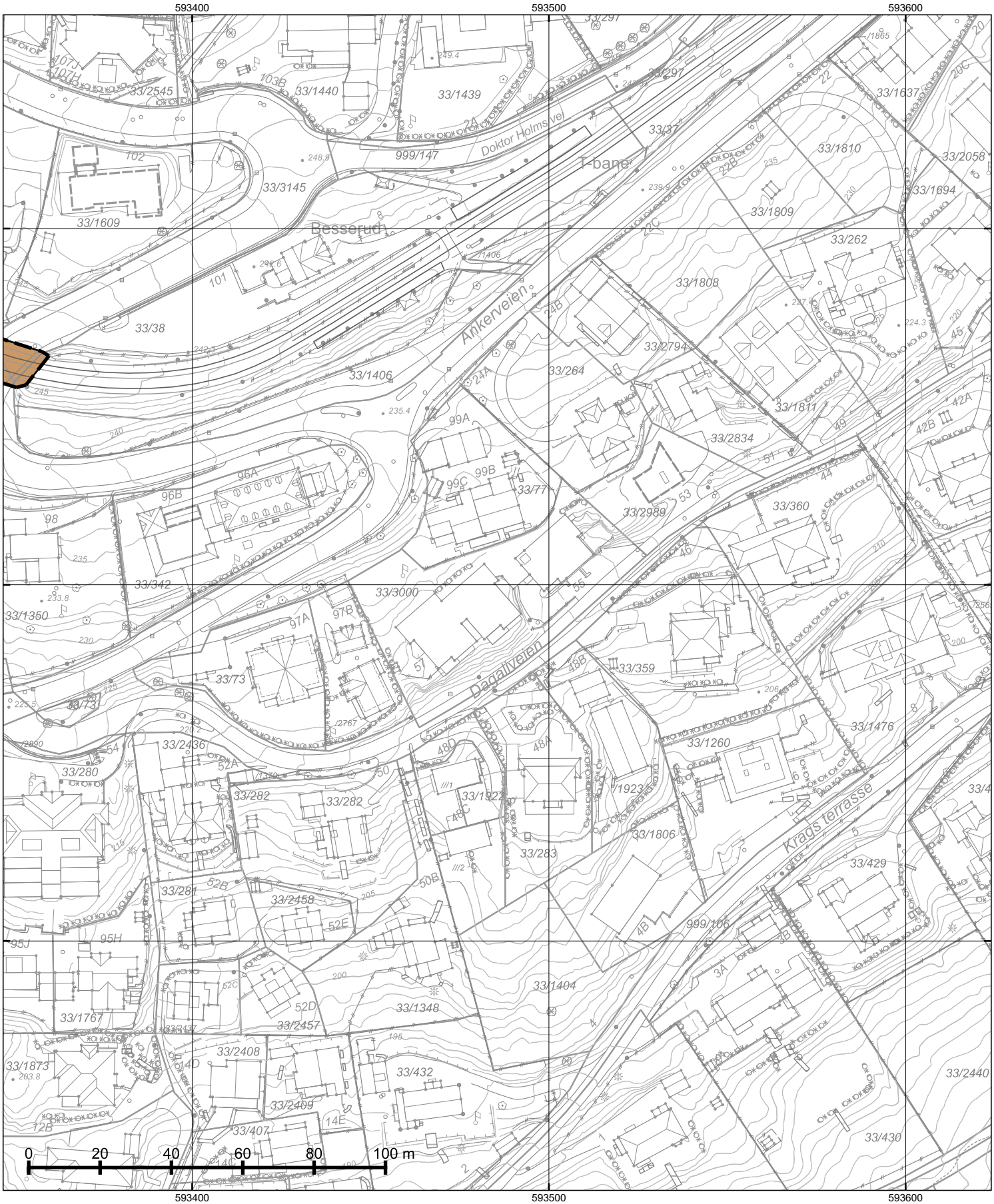
Gnr/Bnr: 33/3000

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

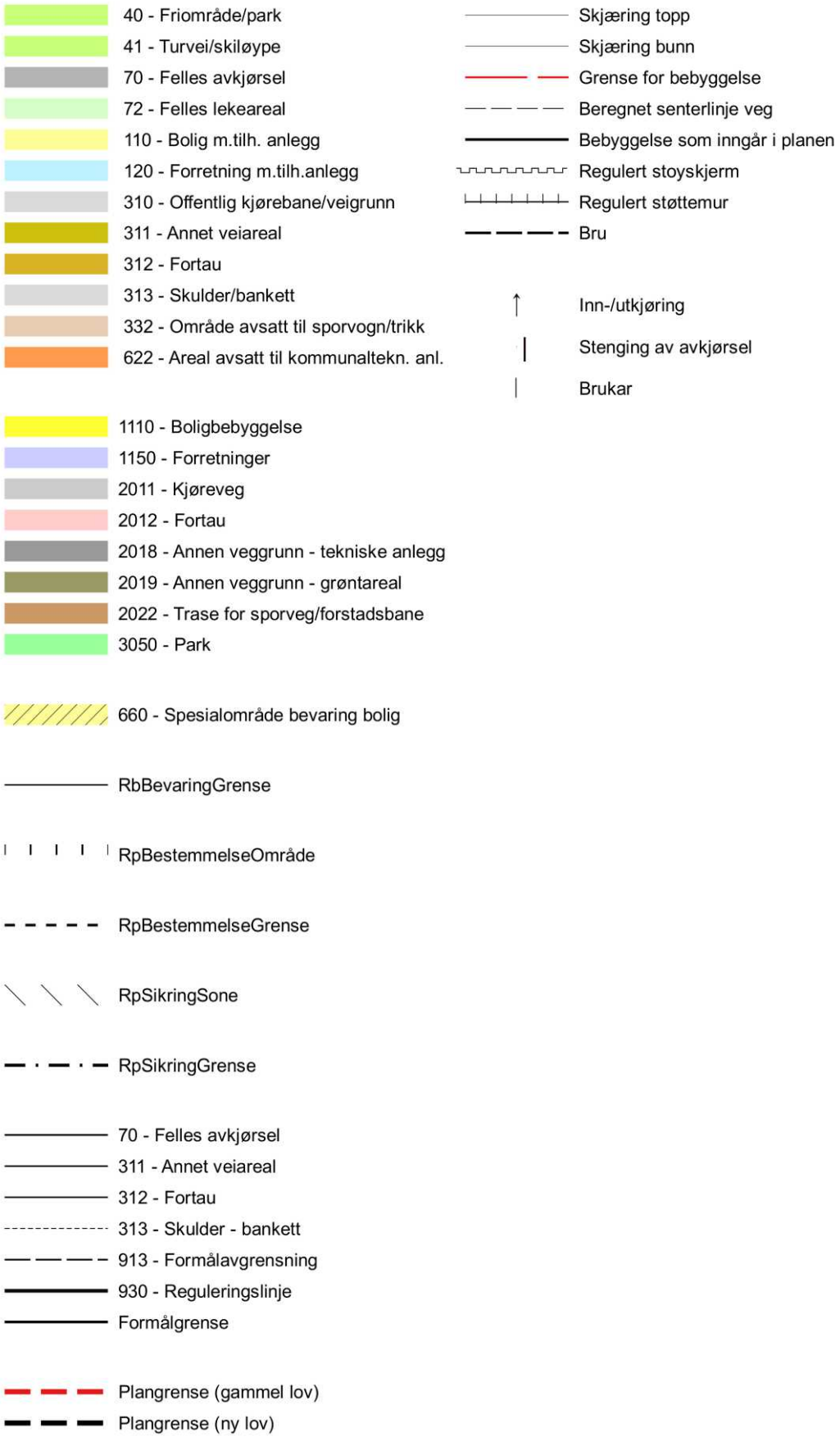
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

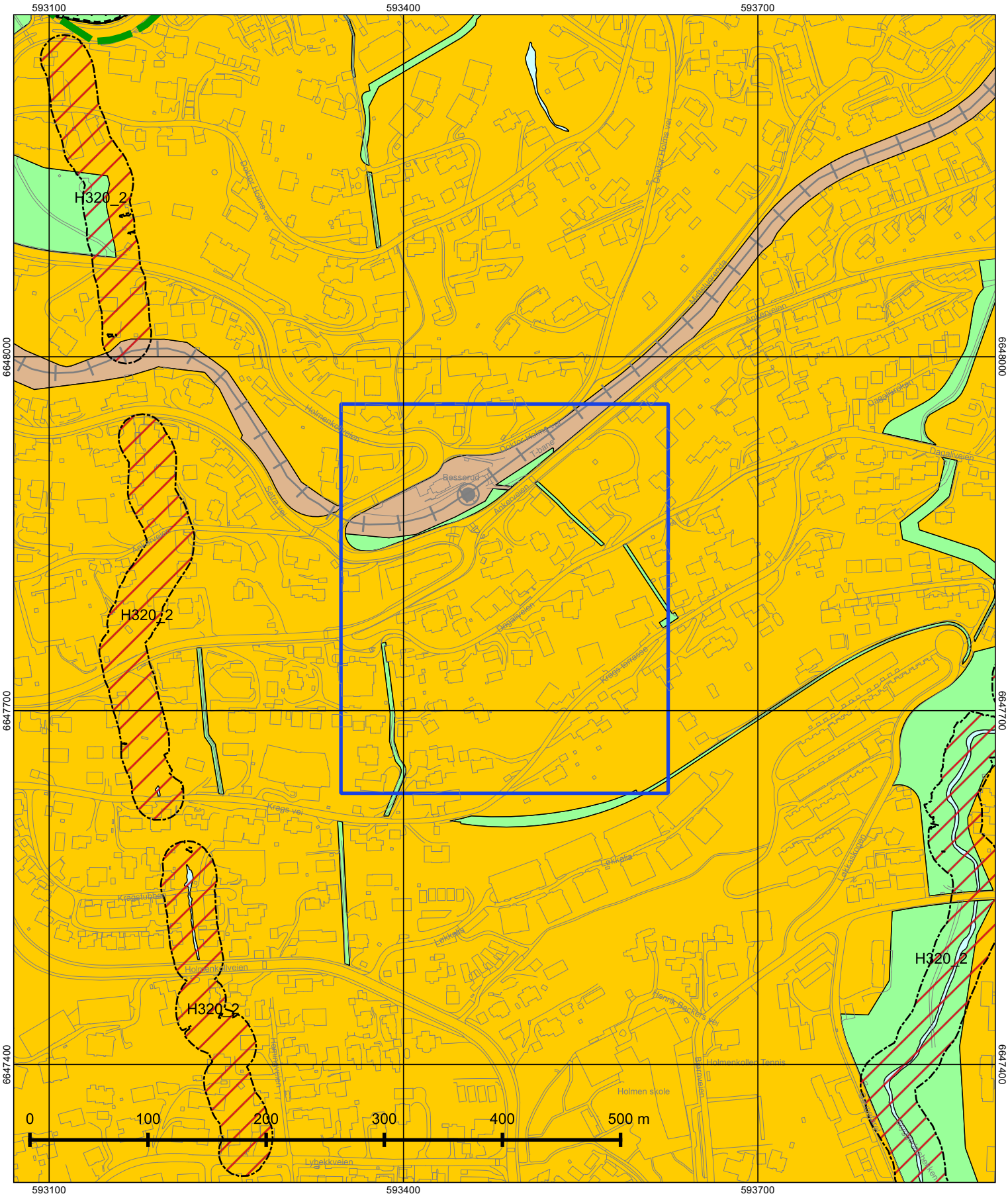
PlottID/Best.nr: 157158/ 86531924
Deres ref.:
Adresse: Dagaliveien 55
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/3000

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: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157158/86531924
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

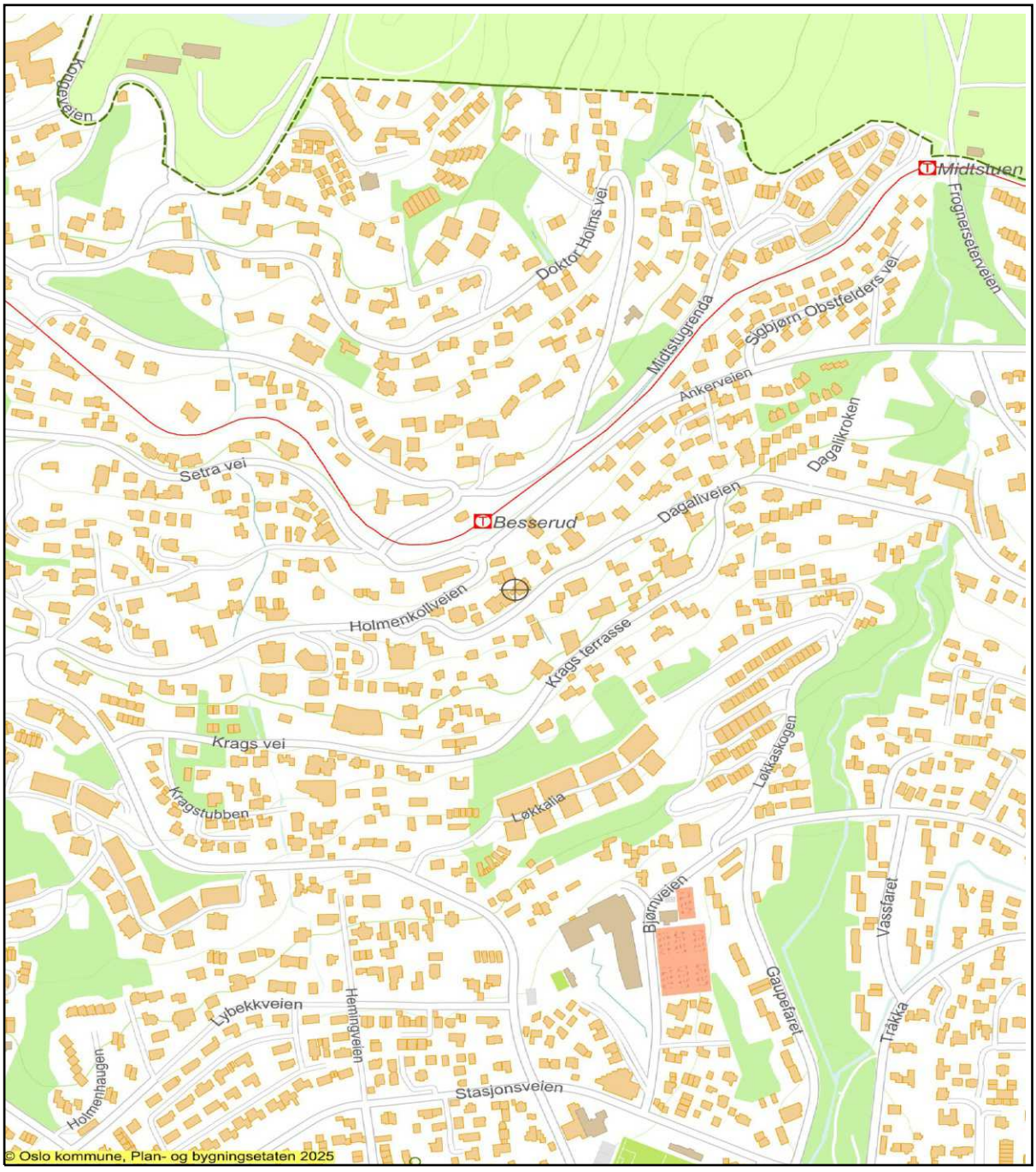
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



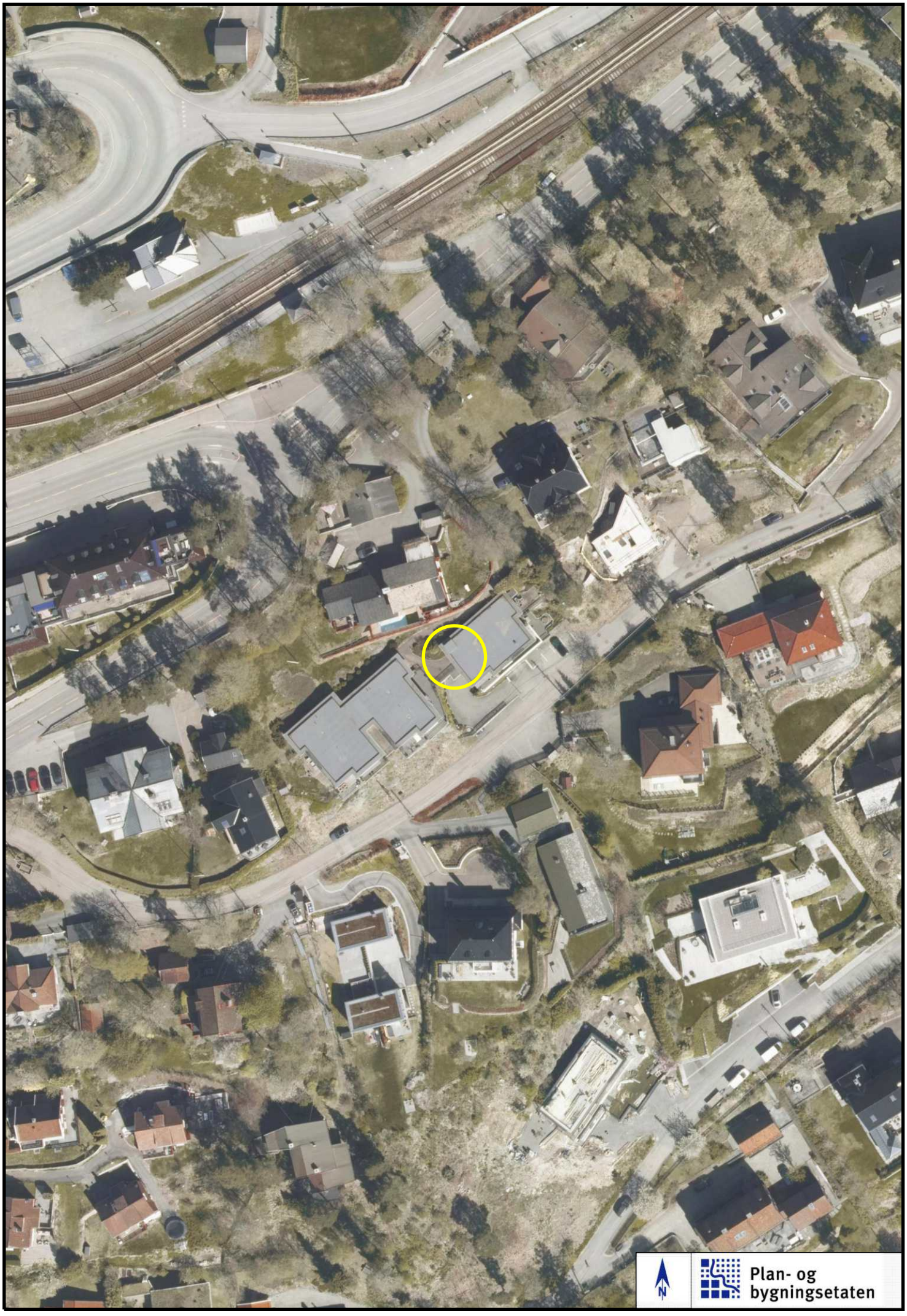
Oversiktskart

Adr.:	Dagaliveien 55	**Bydel :**	VESTRE AKER
Gnr bnr :	33 / 3000	**Skolekrets (2020/2021):**	Svendstuen



Dato: 04.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Dagaliveien 55 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 04.05.2026

Dagaliveien 55

Nabolaget Løkkaskogen/Besserud søndre - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 350 elever, 16 klasser	12 min 1.1 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	17 min 1.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	23 min 2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 2.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	10 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Besserud T Linje 1N	3 min 0.2 km
Besserud Linje 1	3 min 0.2 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	7 min 3.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 5.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 11.4 km

BARNEHAGER

Kongeørnen barnehage (1-5 år) 29 barn	8 min 0.6 km
Montesorribhg. Solsikken Gladheim ... 84 barn	12 min 0.8 km
Svenstuen Barnehave (2-5 år) 38 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Besserud	5 min
Joker Holmenkollen	9 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 2026

VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	7 min
Boots apotek Slemdal	21 min
Vinderen Vinmonopol	6 min

SPORT

Kragskogen	11 min
Midtstuen skole	13 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	18 min
Hovseter Velvære	21 min

«Deilig med nærhet til marka»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dagaliveien 55, 0783 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 3000, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
321260067

Meglerforetak: Privatmegleren Premium

Saksbehandler: Christine Røthe

Telefon / Mobil: 226200000 / 920 31 186

E-post: christine.rothe@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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