PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

DAGALIVEIEN 25 B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260375
Addresse	Dagaliveien 25 B		
Postnr.	0776	Sted	OSLO
Selgers navn	Are Meinich		
Selgers navn	Gunvor Nesje		

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

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Fra februar 2012

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Winterbergh

Polise/avtalenr.:

100343989

Våtrom

Initialer selger:
A M
G N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi er ukjent med hvem som bygget badet i 2. etasje, som er slik vi overtok det etter dødsbo i 2011.Det nye badet i 1. etasje og vaskerommet er bygget av faglærte snekere, rørlegger og murere.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ja, noe bildedokumentasjon og tilbudsbeskrivelse/faktuaer for badet ved totalombyggingen høsten 2011.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, og to sluk/avløpsrør ble pigget opp og flyttet da hele bade- og vaskeromsløsingen ble ombygget.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, og to sluk ble pigget opp, skiftet og flyttet da hele bade- og vaskeromsløsingen ble ombygget.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt elektrisk i hele huset ble bskiftet og byttet høsten 2011. Huset har et avansert KNX system, som kan programmeres og tilpasses brukes behov. Varmekabler, lys og vifter kan styres via app, men også bryter på vegg. Kan tidsstyres og termostatstyres.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det finnes en tykk fysisk perm og digitale bilder/filer fra entreprenør som dokumenter alt arbeid, inkl. elektroarbeid og kurser mm. i hele huset. Det finnes samsvarserklæringer for arbeidet.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tilpassninger og ombygging ble foretatt av Rørlegger og Varmeservice AS, Brenna Gård, 1279 Oslo.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vi har relativt god fotodokumentasjon mht. stengeventiler, jording, og rørplasseringer inne i vegger og himling.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vedovnen nede trekke godt, ved riktig bruk mht. tilluft de første 10-15 minutter, med døren på gløtt. Peisen oppe har trådløst styrt vifte på tak for bedre trekk. Spjellet i peis oppe lar seg ikke låse i åpen stilling, så man må improvisere litt.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstmann målte små naturlige høydeforskjeller på noen millimetere på parkettgulvene, men ikke noe vi selv har lagt merke til.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er merker etter gammel fukt i himling i et hjørne ved pipe i uteboden. Dette har vært slik siden byggetiden, og takstmann målte ikke tegn til fukt i juni 2026.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle vinduer, munntatt 6 små i baderom og gard.i 2. etasje, ble skiftet til nye Gilje vinduer høst 2011. Det er en komboav 2-lags glass og 3-lags glass. Det er kun to lag glass på de 2m lange vinduene, da 3-lag er for tungt å vippe horisontalt (nedbøying)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vinduskjemaer og bestillingsinfo på alle vinduer.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se eget notat, om lekkasje og utbedring i innebod (i tilegg til en flere andre tema).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja, delvis. Som arkitekt har jeg spesifisert omlegging av drensrør fra tak. Utført av Ulvin Gartner og Eiendomsdrift. AS

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt byttet i 2011. Senere mindre reprogrammering av KNX, mindre reparasjoner, dvs. bytte av dårlige dimmere, og skifte til mange energibesparende downlights (fra 12V til Warmdim 220V)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ja, det har vært el-tilsyn av Rejlers Elsikkerhet AS, for Elvia. Sak: 5530921

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, det var kun et lite avvik på en utelys kurs.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble installert tre vifter høsten 2011. To kraftige kanalvifter fo rbadene (plassert på kryploft, med avtrekk over tak), og et direkte avtrekksvifte i yttervegg i vaskerommet. Alle kan styres i App via KNX-systemet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilder og FDV-dokumentasjonen fra elektriker.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Det er IKKE nedgravd oljetank på eiendommen

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidligere vært skjeggkre og mus i huset. Se punkt i eget tilstandsnotat.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Det har tidigere vært verdier over grenseverdiene i innebod, men det er foretatt både tetting og installasjon av radonsug. Radon er nå under halvparten av grenseverdien på 100, ved avtrekk på ca. 30%. Se punkt i eget tilstandsnotat.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble i ca. 2014 installert Hørmannport, med fjernkontroll. Det er to ladestasjoner i vår garasje, montert i ca. 2016, med strøm via nedgravd kabel i hagen, fra eget sikringskap. Nytt felles ladeanlegg Easee installert ute i 2022-23 på felles el-anlegg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Samsvarserklæringer fra elektriker.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, alt i orden

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Se eget vedlagt eget bygningsmessig notat (vedlegg under

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 09.07.2026

Signert av *Are Meinich*

Signert av *Gunvor Nesje*

Initialer selger:
A M
G N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig
Dagaliveien 25 B, 0776 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 1871

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1727 **Eiendomsverdi ref nr:** TF7165

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer beliggende i Holmenkollens sydside, i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner, barnehage og skoler. Parkering i garasje og på felles tomtegrunn. Søknad om oppføring av huset er mottatt i kommunen i 1975 og byggeforskrifter av 1969 skal ligge til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Approbasjon (rammetillatelse) er gitt den 03.07.1975. Huset er tatt i bruk i 1977. Ferdigattest er datert den 25.10.1978.
Huset er oppført i sydvendt skrånende terreng. Underetasjen er fullt over utvendig terreng på sydsiden og under terreng på nordsiden.
Ombygging med endret planløsning i begge etasjer er utført i regi av dagens eiere i 2012. I underetasjen ble det etablert fire soverom i stedet for opprinnelige tre rom. Tidligere våtrom ble inndelt i to nye våtrom. Diverse endringer av planløsning ble også utført i toppetasjen. Standardheving av innvendige overflater ble gjennomført i begge etasjer. Våtrom i toppetasjen ble ikke endret.
Garasjeplass i et fellesanlegg med fire garasjer følger eiendommen. Parkeringsplass for fire biler er etablert på utvendig felles tomtegrunn. Plassene er ikke formelt fordelt med eiendomsforhold til den enkelte plass.
Parkeringsplassen for 25B har likevel av sedvane blitt den midterste plassen ute. Alle ladere som står ute går på et felles el-anlegg. To ladere som er montert i garasjen er tilknyttet husets el - anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

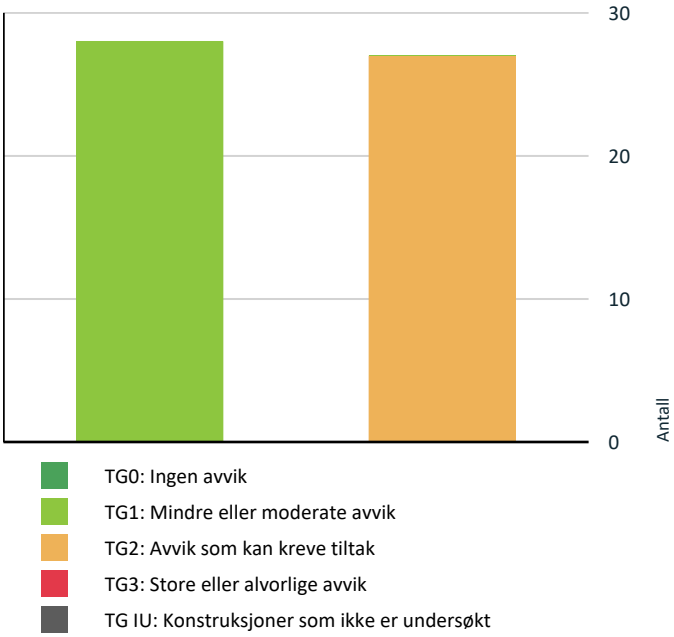
Godkjente plantegninger er i samsvar med dagens planløsning.
Søknad om ombygging er mottatt i kommunen den 28.11.2011. Tiltaket omfattet utskifting av vinduer og endring av planløsning i begge etasjer. Tillatelse ble gitt den 21.02.2012 og ferdigattest den 05.09.2013.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er utformet ved en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Søknad om oppføring av huset er mottatt i kommunen i januar 1975 og byggeforskrifter av 1969 skal ligge til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Approbasjon (rammetillatelse) er gitt den 03.07.1975. Huset er tatt i bruk i 1977 og ferdigattest er datert den 25.10.1978.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Avviket går ut på at det ikke foreligger skriftlig dokumentasjon fra et laboratorium som bekrefter radonverdiene.

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Huset bærer preg av regelmessig vedlikehold gjennom årene.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstakstein fra byggeåret, og har oppnådd sannsynlig levetid, som vurderes til mellom 40 og 50 år. Besiktigelsen er foretatt fra bakkeplan med de begrensningene det medfører. Takflaten på sydsiden er nærmest utilgjengelig for besiktigelse fra nært hold da tomtegrunnen er sterkt skrånende. Det opplyses av eier at ved besiktigelse av taket fra nært hold er det registrert at det er mindre forekomster av mose på sydsiden enn på nordsiden.
Det opplyses videre av eier at lekkasjer ikke har forekommet gjennom tiden etter overtagelse av eiendommen i 2011.

Når et tak blir eksponert for store snølaster kombinert med is kan takstein sprekke opp og deformeres i større eller mindre grad. For å unngå slike skader er det viktig at taket er godt varmeisolert og luftet/ventilert. Gjennomføringer og beslag må være solid forankret.
Ved besiktigelse av takfallet på nordsiden fra bakkeplan er det ikke observert større mekaniske skader på taksteinen. Inntrykket er at isolering og luftespalte over isolasjonen fungerer normalt godt slik at snø ikke smelter og fryser til is i vinterhalvåret med de konsekvenser med oppsprekking av stein og tetting av renner/nedløp det kan innebære.

Vurdering av avvik:
• Aldersrelatert slitasje på takstein, og på undertaket med takpapp/takbelegg, samt på feste for takstein med sløyfer og lekter vil forekomme etter ca. 49 års bruk.
Det er observert noe mose på taksteinens overflater. Kvaliteten på taksteinens beskyttende overflate reduseres ved alder. Når steinen er slitt gir den vekstgrunnlag for mose og algeforekomster. Fukt i takstein gir også risiko for frostsprengning, som igjen kan føre til sprekkdannelser. Sannsynlig levetid for betongtakstein med hensyn til tetthet, styrke og frostsikkerhet etter dagens produksjonsmetoder er minst 25 til 30 år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å sjekke tekkingen nærmere, fra stillas eller om mulig med lift. Takstein løftes opp stedvis og undertaket besiktiges nærmere. Med undertak forstås sløyfer, lekter, takpapp og takbordene under. Beslag rundt gjennomføringer bør sjekkes samtidig. Forkantbordet som takrenner er festet til bør også sjekkes nærmere.
Takstein som kan ha sprekkdannelser eller tilløp til det må skiftes. Betongtakstein har sannsynlig levetid på 40 - 50 år, men taper kvalitet gjennom årene. Godt vedlikehold med utskifting av stein med skader ettersyn av beslag etc påvirker tekkingens levetid. Det finnes spesialfirmaer som fjerner mose og andre vekster, og impregnerer taksteinenes overflater slik at vann-inntrengningen stoppes. Det er ikke kjent for undertegnede om slike tiltak er utført ved en eller flere anledninger på dette taket.

Takstein absorberer fukt ved alder og klimaet i hulrommet under steinen med takpapp og treverk (sløyfer og lekter) kan være forringet på grunn av fukt. Der taktekking har høy alder er det ikke uvanlig at det også påvises skader i treverk under takpappen, og at det derfor kan være nødvendig å skifte noe av bordtaket i forbindelse med at nytt takbelegg, nytt feste for takstein og ny takstein legges. Skader under eldre tekking inntreffer gjerne nederst på taket og i området rundt gjennomføringer.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Renner, nedløpsrør, pipebeslag og rennebeslag i metall. (Stål eller aluminium). Snøfangere er montert på begge sider. Med snøfangere sikres arealene inntil bygget mot snøras. Snøfangere er vanligvis laget av varmforsinket stål og er ofte lakkert. Alternativt kan de utføres i aluminium. Festemidler for snøfangere er eksponert for nedbør og bør være rustfrie.
Eier opplyser at renner er renset i mai 2026.
Generelt:
Takrennesystem for avrenning og nedløp fra skrå tak består av takrenne med oppheng og endestykke og nedløpsrør med rørklammer, bend og utkast. Takrennene bør legges med fall mot nedløpet. Optimalt fall er ca. 4 mm. pr. m. Fallet øker rennens kapasitet, forhindrer at vannet blir stående, og gir større vannhastighet med bedre selvrensing.
Festemidler til rennekroker og nedløpsrør må være korrosjons-beskyttet, for eksempel varmforsinket eller av rustfritt stål. For å unngå korrosjon må festemidlene tilpasses materialet som skal festes. Eksempelvis må rennekroker av kobber festes med festemidler av kobber, messing eller rustfritt stål.
Som regel dimensjonerer man ikke renner og nedløp for de kraftigste, kortvarige regnbygene, og det aksepteres at systemet blir overbelastet fra tid til annen. I praksis vil det ofte være løv og/eller andre forurensninger i rennen som begrenser vannføringen og forårsaker oversvømmelse. Renner bør derfor renses regelmessig.

To nedløpsrør er tilknyttet takrenner, henholdsvis på hjørne mot nordøst og på hjørne mot sydøst. Nedløpsrøret på det høyeste nivået (mot nordøst) er ledet ned til et tett rør i 2022, som fører takvannet under terreng langs gavlvegg mot nordøst (under trappekonstruksjonen til hovedinngang) og ned til hjørne mot sydøst. Et originalt drensrør som er staket opp i 2022 er også ført i grunnen langs gavlveggen. Det er etablert en forsenkning i terrenget (infiltrasjonsgrøft) utenfor hushjørne mot sydøst som er fylt med drenerende masser av pukk/kult. (under skiferheller ved terrengtrapp).
Her fanges det opp vann fra nedløp på hjørne mot nordøst og vann fra nedløpsrør på hjørne mot sydøst, samt vann fra drensrør.
Høsten 2022, etter lengre tid med mye nedbør. ble det oppdaget vann-inntrengning i innvendig
bod i nordøstre hjørne (ca. 3 m under terreng). Årsaken var tett drensrør langs gavlvegg mot øst, hvor takvannet
fra nordre halvdel av taket ble ledet ned til en drensledning fra byggeåret som var gått
tett med røtter og jord. Ledningen var et slisset drensrør i plast, som skal oppta vann fra massene rundt, men fordi røret var tett førte store mengder takvann til at terrenget rundt ble «fylt opp» med vann, som utgjorde et vanntrykk mot husets grunnmur og betongsålen under. Dette resulterte i vann-inntrengning i overgang gulv/vegg i innvendig i bod.

Diameteren til det tette røret som leder takvannet videre fra nedløpsrør på hjørne mot nordøst er 100 mm, som er større enn dimensjon på nedløpsrør fra tak til terreng. Når takvannet føres i rør under bakken skal i prinsippet nedløpssystemet være utstyrt med løvsil, som også er montert. En løvsil lavt på nedløpsrøret i overgang til bakken kan fungere som nød- overløp hvis den nedgravde delen av rørforbindelsen skulle gå tett og derved trenger staking/utbedring.

Vurdering av avvik:
• Klimarelatert slitasje på takrenner og nedløp vil foreligge etter bruk gjennom mange år. Vanlige avvik er manglende tetthet på endestykker, rust, avskalling og løse oppheng.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å foreta en gjennomgang av renner og nedløp. I den forbindelse bør også rennebeslag som er festet til taket under takpappen og stikker ned i rennens innside sjekkes.

Etter 40 til 50 års bruk har takrenner og nedløp nådd eller passert sannsynlig levetid. Slitasje i form av rust, manglende tetthet i skjøter eller svekket fall er typiske trekk. I de fleste tilfeller bør renner og nedløp skiftes når alderen er opp mot 40 til 50 år. Takrenner bør som hovedregel renses minst én til to ganger i året. Det mest fornuftige er foreta rensing på våren for å fjerne rusk/mose fra vinteren og på høsten etter at løvet har falt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak i trekonstruksjon med taksperrer, utlagt med senteravstand på 60 cm. Takutstikk, ca. 1,2 m.
Sperrene er opplagret på yttervegger og på limtredrager i møne. Det foreligger ikke beskrivelse av utførelsen, men prinsippet for utførelsen av isolerte takkonstruksjoner slik disse normalt ble utformet på 1970-tallet er følgende:
Taket består innenfra og utover av skrå himling med malt panel, dampsperre, isolasjon plassert mellom taksperrer, luftespalte, bordtak og takpapp. Taket er så lektet opp og belagt med takstein. Renner og nedløp er montert.
Da dette huset ble oppført ble takverk som vender mot oppvarmet rom vanligvis isolert med 15 cm mineralull, men taket kan også være isolert med 20 cm mineralull.
En 5 cm høy luftespalte ble etablert over isolasjonen, enten mellom sperrene, eller på oversiden. Vindsperre ble festet over isolasjonen, enten som heldekkende plate over sperrer, eller mot lekter mellom sperrene, Vindsperren var gjerne en sort papp, som ble levert på rull. (forhudningspapp). Det ble av og til også brukt asfaltimpregnerte plater, som er et vesentlig bedre materiale til slikt formål. Vindsperren utgjør undersiden av luftespalten. Luftinntaket for spalten ble etablert under gesims (takutstikk). På dette taket ser det ut til at luftinntaket er etablert ytterst under gesims, rett innenfor forkantbordet som takrennen er festet til. Det skal også være montert en luftelyre under mønepannene, som har til hensikt å sørge for sirkulasjon av luft i spaltene.

Vurdering av avvik:
• Avviket er relatert til alder.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å foreta undersøkelser av luftespalten med vindsperre og underliggende isolasjon. Erfaringsmessig er denne delen av takkonstruksjonen ofte utsatt for skader med redusert funksjon som konsekvens etter flere tiårs bruk. Gammel taktekking som ofte medfører fuktig klima i hulrommet under takstein kan i enkelte tilfeller påvirke konstruksjonen under negativt. Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning av tilstanden uten å foreta inngrep. Undersøkelser bør utføres i forbindelse med framtidig utskifting av taktekking.

En luftespalte over isolasjonen i de skrå takflatene er alltid en forutsetning for å unngå isdannelser i den kalde årstiden, og for å unngå risiko for nedbryting av treverket i konstruksjonen. Vindsperre over isolasjonen utgjør spaltens underside. Luftespalten må minst være 5 cm høy. Spalten må rekke fra takfot til møne på begge sider, og det må sikres at det er sirkulasjon i spalten. Sirkulasjon oppnås ved å sørge for at spalten er åpen. Der det er uisolerte loftsrom må kaldtloftet også være ventilert.

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med utvendig kledning i liggende malt trepanel. På 1970- tallet ble yttervegger satt opp med 10 cm tykt bindingsverk, og isolert med 10 cm mineralull. Det opplyses av eier at innvendig etter-isolering med 5 cm mineralull er utført i forbindelse med utførte oppgraderingstiltak i 2012. Yttervegger skal da være isolert med totalt 15 cm.
Standard konstruksjonsprinsipp for yttervegger i tre er basert på bindingsverk med mellomliggende isolasjon. Prinsippet er det samme i dag som da dette huset ble oppført, men konstruksjonene den varmeisolerende evnen er forbedret i dag. Vanlig stenderavstand er c/c 600 mm. På innvendig side av bindingsverket monteres det dampsperre og innvendig kledning, og på utsiden monteres vindsperre og kledning. Bindingsverksvegger isoleres vanligvis med plater av mineralull (glassull eller steinull). Det er viktig at isolasjonen fyller alle hulrom og slutter tett mot stendere, gjennomføringer, spikerslag, samt topp- og bunnsvill. For å tilfredsstille minstekrav til U-verdi for yttervegger i dag må man vanligvis isolere med 200–250 mm. isolasjon.
Vindsperren som er festet til bindingsverkets utside skal hindre at uteluft trenger inn i varmeisolasjonen og svekker effekten av denne. I tillegg skal vindsperren bidra til å hindre luftlekkasjer gjennom ytterveggen og sørge for at fuktighet som kommer inn bak kledningen, dreneres bort og ikke trenger videre inn i veggen. Produktet som benyttes må derfor være både lufttett og vannavvisende.
Utvendig kledning skal beskytte veggkonstruksjonen innenfor mot klimapåkjenninger og mekaniske skader. Kledningen beskytter også vindsperren mot nedbrytning fra UV-stråling. I smale sprekker eller spalter kan vann trenge inn i kledningen. Regelmessig overflatebehandling er nødvendig for å ivareta kledningen over tid slik at man unngår sprekkdannelser.
Dampsperren sørger for et luft- og damptett sjikt på innsiden av ytterveggen, og skal hindre luftlekkasjer og kondens inn i veggkonstruksjonen. Som dampsperre brukes gjerne en 0,15 mm. tykk plastfolie. Utvendig kledning skal beskytte veggkonstruksjonen innenfor mot klimapåkjenninger og mekaniske skader. Kledningen beskytter også vindsperren mot nedbrytning fra UV-stråling. Kledningen bør alltid lektes ut for å gi lufting og drenering for bakenforliggende bindingsverksvegg.
Da dette huset ble oppført ble innvendig dampsperre utført med plastfolie slik som i dag. Utvendig vindtetting ble utført med sort veggpapp (forhudningspapp).

Vurdering av avvik:

• Avviket er relatert til kledningens alder og generelle slitasje, samt fravær av luftespalte..
Ved besiktigelse av kledningen i overgang til grunnmur er det registrert at det ikke er tilrettelagt med en drenerende spalte mellom kledningens bakside og den isolerte ytterveggen bak med vindsperre.

Konsekvens/tiltak

• Fravær av luftespalte medfører en større fuktbelastning på kledningen enn om en spalte er etablert. Tiltak med etablering av luftespalter utføres vanligvis i forbindelse med at eksisterende kledning fjernes, yttervegger etterisoleres fra utside, ny solid vindsperre festes, en 5 cm tykk luftespalte etableres og ny kledning settes opp og overflatebehandles.

Kledningen bør som nevnt alltid lektes ut for å gi lufting og drenering for bakenforliggende bindingsverksvegg, og det bør være gjennomstrømning av luft i spalten. Åpninger beskyttet med musebånd etableres vanligvis nederst i overgang til grunnmur. Spalte øverst i overgang til takgesims. Avviket kan lukkes ved å endre på dette forholdet.
Først ved åpning av konstruksjonen kan tilstanden avdekkes konkret. Ved ønske om yttervegger med moderne isolering må utbedringstiltaket utføres fra utsiden. Ved innvendig isolering vil veggkonstruksjonen gi en større påkjenning på eksisterende kledning enn i dag, da kledningens evne til opptørking etter fuktbelastning fra nedbør da vil bli vesentlig redusert. Den fuktbelastning som ytterveggenes nåværende konstruksjon blir utsatt for vil til en viss grad dreneres bort. Dette skyldes at eldre vindsperrer forvitres ved alder, og gir trekk inn i konstruksjonen. I tillegg vil varmen fra husets innside være en bidragsyter til opptørking av kledningen. En tett og bedre isolert vegg krever moderne vindtetting og en kledning som er lektet ut fra bakveggen. Spalten som da etableres sørger for hurtig opptørking av kledningen etter kraftige regnskyll. Større mengder isolasjon gir en kaldere utvendig overflate. Den utvendige kledningens evne til opptørking etter kraftig regnvær i en godt isolert yttervegg er derfor avhengig av at det er en viss avstand mellom veggen og kledningens bakside.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i malt tre med dels tolags og dels trelags isolerglass, produsert i 2012. Stort vindu i u. etasje er produsert i 2013.
Vindusrammenes anslag mot karm, tettelister mellom karm og ramme, hengsler, åpne og lukkefunksjoner er sjekket på enkelte vinduer, og det er konstatert normalt god standard. Aldersrelatert slitasje etter ca. 13 års bruk vil likevel foreligge.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

I bad/wc og garderobe i 1. etasje er det 6 små vinduer med tolags isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Avviket er relatert til aldersrelatert slitasje og begrenset gjenværende brukstid for vinduer som er 49 år gamle. Det er registrert klimarelatert slitasje med redusert klaring mellom karm og ramme.

Konsekvens/tiltak

• Vinduene har høy alder og bedre energieffektivitet oppnås ved utskifting.

Trevirke er utsatt for dimensjonsendringer når fuktinnholdet forandrer seg. Dette fører til at vindusrammene ikke passer like godt i karmen som tidligere. Klaring mellom karm og ramme minsker, eller forsvinner. Ved fortsatt bruk er det viktig å sørge for at overflatebehandling utføres regelmessig.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

U. etasje:
Ytterdør/terrassedør i hvitmalt tre med trelags isolerglass, produsert i 2012.
1. etasje:
Ytterdør i eik til hovedinngang fra 2012. Elektronisk lås. Døren er produsert på Bovalls Dørbyggeri.
Terrassedør i stue i malt tre med trelags isolerglass, produsert i 2012.
Alle dører holder god standard.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse i tre-bjelkelag med terrassebord på overflate. Terrassebordene er spikret til bjelkene. Overflater er beiset. Rekkverk i tre med høyde på ca. 90 cm.
Terrassen vender mot syd og vest. Limtredrager understøtter konstruksjonen i forlengelse av ytterveggen. Terrassedekket er festet til yttervegg og ligger an på stolper ytterst. Stolpene er festet til betongsokkel og til nedstøpte betongfundamenter. Utenfor gavlvegg mot vest er undersiden av terrassen dekket med grå metallplater, som er skrudd opp i bjelkene. Hensikten er å sørge for at av overflatevann på terrassen treffer metallplatene, som er montert noe skrått slik at vannet renner til terreng ved kanten av terrassen. Mot syd er det ikke montert slike plater under terrassen.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Avviket går ut på at rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav til rekkverkshøyde.

• Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Blant annet gjelder dette krav til rekkverkshøyde på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der avstanden fra terrasse-dekket til terreng er under 10 meter og over 0,5 m. Rekkverkshøyden er i dag ca. 90 cm

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Terrengtrapp i betong med skiferbelagte trinn er etablert mellom felles adkomst og huset.
Den nederste delen av trappeløpet er avgrenset av forstøtningsmur mot hagen og et rekkverk i tre på høyre side. Den øverste delen av trappeløpet er avgrenset av rekkverk i tre på høyre side.
Det opplyses av eier at det er installert varmekabel i trappeløpet fra nederst til øverste trinn.
Kablene er fra byggeåret. De ble reparert for et brudd i oktober 2024. Arbeidet ble utført av foretaket M-Tek.

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav ligge til grunn for vurdering og karakteristikk med hensyn til enkelte forhold. Dette gjelder blant annet for rekkverk og håndløpere i innvendige og utvendige trapper. I henhold til dagens forskriftskrav skal det være montert rekkverk på begge sider av innvendige og utvendige trapper. Mot vegger og støttemurer kan det monteres håndløpere i stedet for rekkverk. Rekkverk og håndløpere skal monteres med høyde på 90 cm, målt fra trinnets forkant. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm.

Trapp fra terreng til ytterdør i skiferbelagt betong med varmekabel. Et lavt rekkverk er montert på sydsiden av trappen.
Trapp fra terrasse til terreng på nordsiden av terrassen.
Begge trapper mangler rekkverk i samsvar med dagens forskriftskrav på begge sider.

Vurdering av avvik:

• Avviket går ut på at det mangler rekkverk/håndløpere hele veien på venstre side av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Avviket kan lukkes ved ved montering av rekkverk og håndløper på venstre side. Rekkverk på høyre side må sjekkes for høyde og stabilitet langs hele trappeløpet.

For å oppnå samsvar med dagens forskriftskrav må rekkverk/håndløpere monteres der det mangler. Eksisterende rekkverk må sjekkes for stabilitet, Rekkverkshøyde og dimensjon på åpninger må tilpasses dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

U. etasje:
Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med nedstøpte varmekabler i begge våtrom. Bred 21 mm. tykk en-stavs eikeparkett med 7 mm. tykt slipesjikt i stue, gang, bod og alle soverom. Varmefolie under parkett i stue/gang og alle soverom.
Toppetasje:
Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med gulvvarme i entré. Fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm med nedstøpt varmekabel i våtrom.
Tilsvarende en-stavs bred eikeparkett med varmefolie i stue/kjøkken og soverom.
Parkettgulv i begge etasjer er oljet da den ble lagt.
Overflatebehandlingen er noe slitt og all parkett bør oljes på nytt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger:
Underetasje:
Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i bad/wc. Sokkelfliser og malte plater i vaskerom.
Malte plater på øvrige veggflater. Downlights i stue og begge våtrom.
NB: Skillevegger mellom soverom er ikke festet med festemidler, men spent mot parkett og himling. Det er ikke rør i veggene. Plassering av veggene/ Inndeling av rom i etasjen kan derfor endres ved behov uten at parkettgulvet påvirkes i vesentlig grad.
Toppetasje:
Grå sokkelfliser og hvite fliser i våtrom.
Malte plater på øvrige veggflater.
HIMLINGER:
U. etasje:
Malte plater, stedvis med downlights.
Toppetasje:
Malte plater med downlights i entré, soverom og garderobe.
Malt panel med downlights i våtrom. Malt panel i stue/kjøkken.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i tre-bjelkelag.
På 1970- tallet ble etasjeskiller i tre vanligvis isolert med noe mindre isolasjon enn bjelkehøyden, som normalt var 20 cm. Det er ikke mulig å kjenne til hvor mye isolasjon som er lagt i bjelkelaget, men mest sannsynlig er det 15 eller 20 cm.

Vurdering av avvik:

• Gulvflaten i stue i toppetasjen er noe fallende mot hjørne i sydvest. Høydeforskjellen i område ved hjørne er over 15 mm. sammenlignet med rommet for øvrig.

Konsekvens/tiltak

• Ved ønske om et gulv som er plant også mot hjørne i sydvest må gulvet avrettes. Inntrykket er imidlertid at avviket ikke er spesielt sjenerende.

Det er ikke registrert store nedbøyninger i bjelkelaget, eller større nivåforskjeller mellom rommene. Den registrerte høydeforskjellen mot hjørne skyldes mest sannsynlig en mindre setning i konstruksjonen, som er inntruffet etter at huset er oppført. Huset er fundamentert til fjellgrunn og setninger i grunnen er derfor usannsynlig.

Radon

Beskrivelse

Dokumentasjon mottatt pr e-post viser målinger utført med sporfilm i 2017 fra den 8/2 2017 til den 8/4 2017. Analyserapporten viser verdier på 57 bq/m3, 81 bq/m3, 136 bq/m3 og 101 bq/m3.
Statens strålevern anbefaler at radonverdier ikke bør overstige 100 bq/m3. Maksimumsgrensen i dagens gjeldende byggeforskrift er 200 bq/m3.

Utredning av tiltak for reduksjon av radonverdier er utarbeidet av rådgiver Petter Bodin den 20.11.2017. Målet er å senke årsmiddelverdier til maksimalt 100 bq/m3.
Det ble foretatt tetting mot luftlekkasjer rundt gjennomføringer og alle tilgjengelige åpninger.

Tettinger ble foretatt. I april 2022 ble det også installert radonvifte i bod i u. etasje. Radonverdier ble så testet med to stykk Airthings Vawe (Appstyrt måler).
Etter diverse tettinger og testinger ble det foretatt målinger fra 28.08. 2022 - 4/9 2022, som viste gjennomsnitt på 13 bq/m3. Tilsvarende måling fra 28/8 -2024 - 4/9 2024 viste gjennomsnitt på 20 bq/m3.
Radonviften suger luft fra grunnen (lager undertrykk) i pukklaget under husets betongplate, slik at innsig av radon begrenses. Viften trekker radonforekomster ut gjennom kanal og videre gjennom grunnmur mot nord.

Radonviften står på kun rundt 30% av total kapasitet for å holde radonnivået lav, og kan stilles lavere i sommerhalvåret da trykkforholdene gir mindre forekomster av radon. Det opplyses av eier at det ikke er problemer med radon etter at tiltakene ble gjennomført.

Vurdering av avvik:

• Avviket går ut på at det ikke foreligger skriftlig dokumentasjon fra et laboratorium som bekrefter radonverdiene.

Konsekvens/tiltak

Radonsikring av byggegrunn ble først innført som et krav ved nye forskrifter i 2010 (TEK10), og gjelder i dag for all nybygging.
Radonmåling er relevant i bygninger til og med 2 etasje over utvendig terreng. Eventuell stråling avtar fra gulv på grunn og oppover.
Hovedkilden til radon i bygninger er byggegrunnen. Radon avgis fra ulike bergarter, som finnes i grunnen, i sprengsteinsfyllinger, pukk og drenslag. I den kalde årstiden gir varm inneluft overtrykk øverst i bygningen og undertrykk nederst. Undertrykket får radonholdig luft til å trekke inn gjennom utettheter i konstruksjoner mot grunnen.
Enkle løsninger til å begrense radon i inneluft er å forbedre bygningens ventilasjon og tetthet mot grunnen. Ved lave konsentrasjoner av radon kan det være nok å åpne og rengjøre ventiler i yttervegg og i kanaler over tak. Fuger mellom bygningsdeler og sprekker i støpe- skjøter kan tettes med elastisk fugemasse. I små sprekker kan man påføre fugemassen direkte. Tetting av punkter for inntak av vann og avløpsrør er også aktuelle tiltak mot radon. Mer omfattende tiltak er Installering av balansert ventilasjon, som reduserer radonkonsentrasjonen ved at gassen fortynnes med friskluft. I tillegg reduseres undertrykket i bygningen sammenliknet med trykket ved ren avtrekksventilasjon.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

SKORSTEIN:
Oppmurt dobbel elementpipe. (Lecapipe).
Utvendig har pipen elementer av leca (lettklinkerbetong). Røykrørene er av keramisk materiale med sirkulært tverrsnitt. Luftrommet mellom utvendige elementer og røykrør er isolert med kompakt mineralull. Isolasjonen stabiliserer røykrørene. Elementene er lufttettes med puss, som er malt på utside. Slik unngår man risiko for at "falsk" luft trekkes inn til røykløpet. Det gjelder i særlig grad der pipen går gjennom tre-bjelkelag og yttertak. Pipen er oppmurt utvendig og er ført gjennom takets utstikk. Pipen er fundamentert til fjellgrunn. Toppbeslag er montert til pipens avslutning over yttertak. Det opplyses av eier at nytt pipebeslag er montert etter overtakelse i 2011.
Det er montert elektrisk vifte for å sikre god trekk i åpen peis i stue/toppetasje.
Generelt:
God trekk i piper og ildsteder er avhengig av flere forhold.
Trykkforholdene inne i bygningen og skorsteinens høyde fra ildstedet til enden over yttertak er avgjørende for trekken i pipen. I tillegg påvirkes trekk-forholdene i pipen av temperatur inne i og utenfor skorsteinen, av vindstyrke og vindretning.
Elementpiper er trygge dersom de oppføres etter anvisning. Slike piper har lang sannsynlig levetid.
I en oppvarmet bygning med naturlig ventilasjon gir temperaturforskjellene vanligvis tilstrekkelig trekk i røykløpet. Ildstedet kan da tilføres forbrenningsluft direkte fra rommet det står i.
Røykløpet må alltid ha noe trekk, det vil si litt undertrykk i forhold til rommet som ildstedet står i.
I boliger med naturlig ventilasjon er det fornuftig å holde balkongdør eller vindu åpent under opptenning.
Ved plassering av ildsted på tre-bjelkelag må man ta forholdsregler når det gjelder belastningen på bjelkelaget. Ildsteder som veier over ca. 400 kg, bør vanligvis ha eget fundament eller egen understøtting som ikke belaster bjelkelaget.

ILDSTED:
Peis med innsats er installert i underetasje.
Ildfast plate på gulv rundt peisen rekker ca. 22 cm ut fra innsatsen.
Oppmurt åpen peis med pusset og malte overflater i stue, toppetasje.
Ildfast felt på gulv rundt ildstedet rekker ca. 30 cm ut fra peissokkelen.

Elektrisk vifte er montert på topp av skorstein for å bedre trekk-forholdene for åpen peis i stue. Denne styres trådløst.

Vurdering av avvik:
• Avviket går ut på at avstanden til brennbart materiale utenfor peisinnsats i u. etasje er 22 cm, som er 8 cm under kravet på 30 cm. Åpen peis i stue: Spjeldet i peiskappen er i ustand og må åpnes/lukkes manuelt internt i ildstedet.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.

Gulv under og foran ildstedet må være av ubrennbart materiale eller være dekt med ubrennbar plate eller materiale. Platen må rekke minst 300 mm. ut foran innsats eller brann-kammer med mindre annet går fram av monteringsanvisningen. Kaminer og peisinnsatser må ha slik plate både under selve ildstedet og under hele omrammingen,
Installering av ildsted innenfor en bruksenhet eller branncelle er unntatt fra krav om søknad og tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven. Eier eller bruker skal melde fra til det lokale brannvesenet etter å ha installert nytt ildsted, og feie og tilsynstjenester blir da utløst.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

GULV PÅ GRUNN:
Gulv på grunn i betong, Påstøp belagt med fliser i begge våtrom. En-stavs oljet eikeparkett i øvrige rom.

Det foreligger ikke dokumentasjon eller beskrivelser av hvordan betonggulvet er prosjektert og utført. Symptomer på fuktproblematikk er ikke registrert og det er grunn til å tro at betonggulvet på grunn er støpt på trykkfast isolasjon da huset ble oppført. På 1970- tallet ble isolasjon av isopor vanligvis brukt til isolering av betonggulv på grunn. Isolasjonen ble normalt utlagt på et komprimert og avrettet drenslag med pukk. Ved bruk av nivelleringsutstyr i underetasjen er det konstatert at høydeforskjeller på gulvoverflater i arealet er moderate.

GRUNNMUR:
Grunnmuren/veggflater under terreng er foret inn i rommene, beslått med gipsplater og malt. På nordsiden er muren fullt ut under terreng. Mot syd er yttervegg i etasjen fullt ut over terreng. På gavlvegg mot vest der en utvendig bod er satt opp er muren over terreng. Mot øst er muren delvis under terreng.

HULLTAKING:
Hulltaking er foretatt i gipsplatekledningen i stue/arbeidsrom på nordsiden.
Det er konstatert at hulrommet er tørt.

Vurdering av avvik:
• Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert indikasjoner på fukt i hulrommet med isolasjon, og heller ikke på murens innside. Dreneringen utenfor er fra byggeåret, og det foreligger risiko for at det kan stå fukt i muren andre steder der denne er under utvendig terreng. Fundamenter ble sjelden støpt på trykkfast isolasjon da dette huset ble oppført, og kapillært oppsug fra fundamenter kan også forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Isolering med mineralull mot grunnmurer av eldre årgang, som ikke er sikret utvendig med grunnmurplater og isolasjon er å regne for risikokonstruksjoner. I forbindelse med eventuell framtidig utskifting av grunnmurens drenering må det sørges for at muren isoleres fra utsiden og påsettes grunnmurplater.

Den utvendige dreneringen fra byggeåret vil på grunn av høy alder ha redusert funksjon. Drensrør vil på grunn av alder være gjenslammet. Imidlertid er det opplyst av eier at drensrør langs husets østvegg (gavlvegg) er renset for røtter og slam. Ved hulltaking ble det ikke påvist fukt i hulrommet, som var isolert med 5 cm Glava, og heller ikke på murens bakside der hullet ble tatt, nokså nær den innvendige gulvflaten. Det ble heller ikke påvist symptomer på fuktproblematikk i rommene under terreng. Huset er oppført på utsprengt fjellgrunn, og inntrykket er at det finnes en relativt omfattende steinfylling under og rundt huset, som sørger for at vann som finner veien ned i grunnen nær husets fundamenter og grunnmur infiltreres i steinmassene.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Solid trapp mellom etasjeplan med trinn og opptrinn i eik.
Belysningspunkter er montert i vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Avviket går ut på at det ikke er montert håndløpere i trappeløpet, at åpninger i siden mot stue i underetasje er over 10 cm, og at åpninger i rekkverk som avgrenser trappen i 1. etasje er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i vegg eller rekkverk skal ikke være større enn 10 cm. Åpning i trappeløpet mot stue i u. etasje er 29 cm høy. I toppetasjen er trapperommet avgrenset med veggsokler i malte plater med høyde på 70 cm. Rekkverk i stål er festet på soklene. Samlet høyde er ca. 92 cm. Det er åpning på 19 cm mellom sokler og rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fyllingsdører med overflater i eikefiner, Vridere i rustfritt stål med sydd lær på grep, levert fra R. Bergersen, med sydd lær Dørene er fra Swedoor.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

På befaring er det ikke observert symptomer på tilstedeværelse av skadedyr, og heller ikke tegn til fuktkrevende insekter. Det opplyses av eier at skjeggkre har blitt observert og at dette forholdet er fjernet av Anticimex, som har gitt 10 års garanti for jobben de har gjort. Det opplyses videre at det for noen år siden ble hørt mus, men at slike lyder ikke har vært hørt i de senere år.

Vurdering av avvik:
• Avviket går ut på at lyd av mus ble hørt i huset for noen år siden. Videre går avviket ut på at skjeggkre har vært observert før det ble fjernet av Anticimex.

Konsekvens/tiltak

Det opplyses av eier at det tidligere har vært hørt mus i bjelkelaget mellom etasjene. Dette har skjedd på høsten med frost og kaldt klima. I de senere år har det ikke vært slike lyder. Det opplyses at man ikke har funnet ut hvor mus kan ha kommet inn. Videre opplyses det at forholdet ikke har vært et praktisk problem.
Skjeggkre som ble konstatert i 2020 ble fjernet ved at Anticimex plasserte små mengder nyutviket gift
under gulvlister stedvis. Eier opplyser at det finnes en rapport fra det tiltaket som ble utført av Anticimex og det opplyses at tiltaket ble utført med 10 års garanti. Senere har det ikke vært tegn til skjeggkre.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

FAST INVENTAR:
U. etasje:
Garderobeskap med glatte hvite fronter, benkeskap med hvite skuffe-fronter og benkeplate i massiv eik, samt veggskap er montert mot nordvegg i stue.
Toppetasje:
Garderobeinnredning i garderobe innenfor entré med hyller, skuffer og stenger.
Skyvedørsgarderobe med fire glatte hvite fronter i soverom.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

To nye våtrom er etablert i et areal som tidligere besto av et våtrom og en badstue. Begge våtrom er etablert som nye i 2012 og byggeforskrifter av 2010, som var gjeldende på denne tiden skal i prinsippet ligge til grunn for utforming av rommene. FDV dokumentasjon for anvendte produkter og sammensetningen av disse er ikke tilgjengelig. Våtrommet er ca. 14 år gammelt. Det er vanskelig å vurdere forventet teknisk levetid for et våtrom på basis av tilstandsregistrering på nivå 1, som er tilstandsanalyse uten inngrep i konstruksjoner. Et baderom er sammensatt av komponenter og materialer som hver for seg har en spesiell funksjon, og begrenset teknisk levetid. Levetiden bestemmes av en rekke ulike faktorer, som alder, påkjenninger, bruksintensitet, materialvalg og ventilasjon. Løsninger som er anvendt og hvordan rommet er vedlikeholdt. På befaring er det ikke registrert symptomer på lekkasjer eller andre negative forhold. Aldersrelatert slitasje på materialer og komponenter vil likevel foreligge.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

FDV dokumentasjon er ikke tilgjengelig. Slik dokumentasjon inneholder informasjon om anvendte produkter med henvisning til godkjenningsordninger for de produkter som er valgt, og sammensetningen av disse. Det benyttes gjerne systemer der produktene har godkjent samhørighet.
Det foreligger imidlertid en arbeidsbeskrivelse som ble levert i forbindelse med innhenting av pristilbud for den håndverksmessige utførelsen av begge våtrom, med unntak for vann- og avløpsinstallasjoner:
ARBEIDSBESKRIVELSE:
Arbeidsbeskrivelsen er levert av foretaket Bjelland Mur og Entreprenør AS i forbindelse med pristilbud.
Følgende tekst fremgår:
Gulv i vaskerom og bad isoleres med trykkfast isolasjon i gammelt nedsenk. Isolasjonen limers til underlaget. Epoxy primer i overgang nedsenk og gulv. Det avrettes over isolasjonen med hurtigherdende masse for å etablere et jevnt underlag. Gulvet primes på nytt etter at delevegger er satt opp. Montering av mykfug mellom gulv og vegg for å oppta bevegelser mellom gulvstøp og vegg. Sparkling av gulv med fall mot sluk. (1:50 i dusj-sone. 1:100 for øvrig). Legging av flytemembran med glassfiberduk, samt tilhørende mansjetter og tettebånd. Det benyttes rørmansjetter på alle rørgjennomføringer. Yttervegger primes med fuktsperre/dampsperre for å ivareta krav til vanndampmotstand. Alle vegger fuktsikres i henhold til byggebransjens våtromsnorm. Flytemembran i våtsone. Fuktsperre på øvrige vegger. Fliser legges på gulvflater i begge våtrom. Fliser legges på gulvflater i bad/wc. I vaskerom males veggflatene. Fuging av vegger og gulv. Silikon i overganger gulv/vegg. (NB: Det fremgår av fotodokumentasjon at det er lagt LITEX våtromsplater på veggflater i våtrom før veggene ble fuktsikret ytterligere, slik som forklart i teksten over).
Beskrivelsen gir god informasjon om arbeidsprosessen, men ingen informasjon om anvendte produkter og samhørigheten mellom disse. I henhold til forskrift av 2010 skal FDV dokumentasjon leveres. Slik dokumentasjon bekrefter at det foreligger godkjenningsordninger for produktvalget.
Denne beskrivelsen er levert i forbindelse med et pristilbud, og sikring av overflater kan ha blitt utført mer omfattende. Våtromsnormen anbefaler blant annet påstrykningsmembran på alle vegger i våtrom av denne størrelsen i stedet for å dele opp i kalde og tørre soner. Dette støttes også av Sintef.

Vurdering av avvik:
• Det mangler dokumentasjon på utførelsen av vanntette sjikt og på diffusjonssperre mot kald sone.

Konsekvens/tiltak
• FDV dokumentasjon for anvendte produkter og sammensetningen av disse er ikke tilgjengelig. Det er derfor ikke mulig å verifisere at produktvalget og samhørigheten mellom disse innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Det er heller ikke mulig å henvise til at den praktiske utførelsen er i samsvar med anvisninger som følger for anvendelse av produktene, og at de krav som gjelder i.h.t. gjeldende forskrift er oppfylt.

I prinsippet er det slik at man ikke har holdepunkter for å ha kjennskap til om membran er korrekt utført, eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette uten at det foreligger dokumentasjon. Manglende dokumentasjon gir derfor i prinsippet økt risiko for skjulte fuktskader selv om det ikke er synlige tegn i dag. Aldersrelatert slitasje er også et symptom på tilstand, og skader utvikles over tid før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på veggflater. Malte plater med downlights i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i våtrommets dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med nedsenket dusj- sone og nedstøpt varmekabel.
Høydeforskjell mellom flislagt gulv ved dørterskel og topp slukrist er i samsvar med kravet på 25 mm.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse
Inntrykket er at våtrommets vanntette sjikt er etablert med påstrykningsmembran på gulv- og veggflater. Det er ikke påvist symptomer på at vanntette sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjoner. Vanntette sjikt er ca. 14 år gamle og alderen tilsier usikkerhet til framtidig funksjon.

Vurdering av avvik:
• Avviket går ut på at det ikke foreligger dokumentasjon for anvendte tettesjikt på gulv- og veggflater

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om hvordan fuktsikring av våtrommets overflater er utført, og det foreligger derfor risiko for at manglende utførelse eller feil produktvalg kan medføre svikt.

Membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon. Dette øker risikoen for at skader som foreløpig ikke er materialisert kan foreligge, med behov for å foreta tiltak som konsekvens.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse
Sluk-renne ved vegg i dusj-sone.
Det er ikke påvist tegn til utettheter rundt sluk, rundt vannrør til dusjarmatur i dusjsonen og rundt innfesting av armaturen.
Det foreligger ikke dokumentasjon for sluk og tettesjikt.
Sluk skal ha vanntett tilknytning til membranen. Membran, samt tilhørende slukmansjett til påstrykningsmembranen og sluket må ha dokumentert samhørighet. Membranen og slukmansjetten utføres i henhold til slukleverandørens anvisning og dokumentasjonen til membransystemet. Dette gjelder både for banevarer og påstrykningsmembraner.

UNDERETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass. Garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Gulv-montert klosett. En meter bred skapinnredning med to glatte skuffe-fronter og heldekkende dobbel hvit servantplate med to blandebatterier. Stort speil med to belysningspunkter over dobbel servant.
Sanitærutstyr har sannsynlig alder på ca. 25 år, noe avhengig av kvalitet og bruksintensitet. Sannsynlig restlevetid er ca. 13 år. Ved alder øker sannsynligheten for at det inntreffer bruksslitasje med behov for utskifting av enkelte komponenter.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling
Ventilen er tilknyttet ventilasjonskanal med avtrekk over yttertak. En elektrisk vifte er montert øverst på kanalen.
Behovet for tilførsel av luft til rommet er ivaretatt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft til rommet når døren er lukket.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hullet er tatt rett over gulv, og mot undersiden av servantinnredningen, som befinner seg nær dusj-sonen. Ingen indikasjoner på fukt ble registrert i det isolerte hulrommet. Ingen fuktutslag på fuktindikatoren.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

To nye våtrom er etablert i et areal som tidligere besto av et våtrom og en badstue. Begge våtrom er etablert som nye i 2012 og byggeforskrifter av 2010, som var gjeldende på denne tiden skal i prinsippet ligge til grunn for utforming av rommene. FDV dokumentasjon for anvendte produkter og sammensetningen av disse er ikke tilgjengelig. Våtrommet er ca. 14 år gammelt. Det er vanskelig å vurdere forventet teknisk levetid for et våtrom på basis av tilstandsregistrering på nivå 1, som er tilstandsanalyse uten inngrep i konstruksjoner. Et baderom er sammensatt av komponenter og materialer som hver for seg har en spesiell funksjon, og begrenset teknisk levetid. Levetiden bestemmes av en rekke ulike faktorer, som alder, påkjenninger, bruksintensitet, materialvalg og ventilasjon, samt løsninger som er anvendt og hvordan rommet er vedlikeholdt. På befaring er det ikke registrert symptomer på lekkasjer eller andre negative forhold. Aldersrelatert slitasje på materialer og komponenter vil likevel foreligge.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

FDV dokumentasjon er ikke tilgjengelig. Slik dokumentasjon inneholder informasjon om anvendte produkter med henvisning til godkjenningsordninger for de produkter som er valgt, og sammensetningen av disse. Det benyttes gjerne systemer der produktene har godkjent samhørighet.
Tilleggsinformasjon om dokumentasjon er oppgitt i posten for Bad/wc. Begge våtrom er etablert samtidig, og arbeidsbeskrivelsen som fulgte pristilbudet fra entreprenør fremgår av beskrivelsen i posten for Bad/wc.

Vurdering av avvik:

• Det mangler dokumentasjon på utførelsen av vanntette sjikt og på diffusjonssperre mot kald sone.

Konsekvens/tiltak

• FDV dokumentasjon for anvendte produkter og sammensetningen av disse er ikke tilgjengelig. Det er derfor ikke mulig å verifisere at produktvalget og samhørigheten mellom disse innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Det er heller ikke mulig å henvise til at den praktiske utførelsen er i samsvar med anvisninger som følger for anvendelse av produktene, og at de krav som gjelder i.h.t. gjeldende forskrift er oppfylt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Sokkelfliser og malt platekledning på veggflater.
Fotodokumentasjon viser at det er lagt kryssfinérplater på veggflater i vaskerommet.
Malte plater med to doble downlights i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med nedstøpt varmekabel.
Høydeforskjell mellom flislagt gulv ved dørterskel og topp slukrist er i samsvar med kravet på 25 mm.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Inntrykket er at våtrommets vanntette sjikt er etablert med påstrykningsmembran på gulv- og veggflater. Det er ikke påvist symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjoner. Våtrommet er ca. 14 år gammelt, og alderen tilsier usikkerhet til framtidig funksjon av tettesjiktene.

Vurdering av avvik:

• Avviket går ut på at det ikke foreligger dokumentasjon for anvendte tettesjikt på gulv- og veggflater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om hvordan fuktsikring av våtrommets overflater er utført. Alderen er over 15 år, og det foreligger derfor risiko for at manglende utførelse eller feil produktvalg kan medføre svikt.

Membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon. Dette øker risikoen for at skader som foreløpig ikke er materialisert kan foreligge, med behov for å foreta tiltak som konsekvens.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluk i plast. Inntrykket er at membranen er en toppmembran. Tegn på utettheter rundt sluk er ikke registrert.
Det foreligger ikke dokumentasjon for sluk og tettesjikt.
Sluk skal ha vanntett tilknytning til membranen. Membran, samt tilhørende slukmansjett til påstrykningsmembranen og sluket må ha dokumentert samhørighet. Membranen og slukmansjetten utføres i henhold til slukleverandørens anvisning og dokumentasjonen til membransystemet. Dette gjelder både banevarer og påstrykningsmembraner.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med glatte hvite fronter med hvit foliert benkeplate med glattlimt kum i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Veggskap montert mot himling med tre glatte hvite fronter.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i yttervegg, tilknyttet elektrisk vifte.
Behovet for tilførsel av luft til rommet er ivaretatt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft til rommet når døren er lukket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da røropplegget i hovedsak er installert i vegg mellom dette vaskerommet og bad/wc.
Det er ikke påvist symptomer på fuktproblematikk i våtrommet, og ved bruk av fuktindikator er det ikke registrert fuktutslag.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppgradert på ukjent tidspunkt av tidligere eier. Da det ikke foreligger informasjon om når våtrommet kan være rehabilitert er det ikke mulig å konstatere hvilken alder det har. Vannrør til utstyret i rommet ser ut til å være fullt ut installert med rør i rør system, som ble pålagt ved forskrift i nye bygninger i1997, og som etter hvert ble tatt i bruk også ved rehabilitering. Sluk er i plast med klemring for membran. Ifølge Norsk Standard NS. 3600, som denne rapporten er basert på skal våtrom som er etablert eller rehabilitert før år 2000 karakteriseres med TG 2. Det antas at våtrommet er etablert i perioden mellom år 2000 og 2010, men det er som nevnt ikke mulig å konstatere alderen med nøyaktighet. Dersom våtrommet er fra tiden før år 2000 skal altså TG 3 gjelde for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje. Det er vanskelig å vurdere forventet teknisk levetid for et våtrom på basis av tilstandsregistrering på nivå 1, som er tilstandsanalyse uten inngrep i konstruksjoner. Et baderom er sammensatt av komponenter og materialer som hver for seg har en spesiell funksjon, og begrenset teknisk levetid. Levetiden bestemmes av en rekke ulike faktorer, som alder, påkjenninger, bruksintensitet, materialvalg og ventilasjon. Løsninger som er anvendt og hvordan rommet er vedlikeholdt. Aldersrelatert slitasje på materialer og komponenter vil foreligge etter flere års bruk.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

FDV dokumentasjon for anvendte produkter og sammensetningen av disse er ikke tilgjengelig. Det foreligger altså ikke skriftlig dokumentasjon med henvisning til godkjenningsordninger for de produkter som er valgt, og for sammensetningen av disse.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntette sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har relativt høy alder. Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om sannsynlig gjenværende levetid, og rehabilitering er påregnelig på sikt.

• FDV dokumentasjon for anvendte produkter og sammensetningen av disse er ikke tilgjengelig. Det er derfor ikke mulig å kjenne til om anvendte produkter innehar nødvendig produktgodkjenning, og om produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Det er heller ikke mulig å kjenne til om den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. gjeldende forskrift.

I prinsippet er det slik at man ikke har holdepunkter for å ha kjennskap til om membran er korrekt utført, eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette uten at det foreligger dokumentasjon. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader selv om det ikke er synlige tegn i dag. Aldersrelatert slitasje er også et symptom på tilstand, og skader kan utvikles og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

VEGGFLATER:
Grå sokkelfliser og hvite fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm på veggflater.
Det fremgår av fotodokumentasjon at det er lagt Litex våtromsplater på veggflatene.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte overflater i dusj-sonen er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.
HIMLING:
Malte plater med downlights.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm med nedstøpt varmekabel.

Vurdering av avvik:

• Avviket går ut på at høydeforskjell fra topp slukrist til flislagt gulv ved dørterskel er under kravet på 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Ved neste rehabilitering må det sørges for at fallforhold mot sluk i våtrommet etableres i samsvar med forskriftskrav, illustrert gjennom gjeldende våtromsnorm.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon og det er derfor ikke mulig å ha kjennskap til utførelsen av vanntette sjikt. På befaring er det ikke registrert fuktproblemer. Ved bruk av fuktindikator er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak flislagte veggflater i våtrommets dusj-sone.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om hvordan fuktsikring av våtrommets overflater er utført.

Da det ikke foreligger dokumentasjon, beskrivelser eller informasjon om våtrommets alder er det ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om materialbruk og utførelse av membran og tettesjikt. Dette øker risikoen for at skader som foreløpig ikke er materialisert kan foreligge, med behov for å foreta tiltak som konsekvens på foreløpig ukjent tidspunkt..

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluk i plast. Underliggende foliemembran.
Inntrykket er at membranløsningen er en foliemembran, lagt på undergulv. Slike membraner legges med oppbrett på veggflater og mot dørterskel, og festes med klemring til sluk. Membranen er ikke alltid synlig i sluket. Støpe-masse med varmekabel og flislagt overflate over membran. På veggflater er fuktsikkerheten antagelig basert på våtromsplater, som er behandlet med påstrykningsmembran. Eventuelt kan underlaget være noe mindre effektiv med gipsplater, påført armerings-duk og påstrykningsmembran, sikret med duk i overganger og hjørner.

Vurdering av avvik:

• Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Symptomer på feil eller mangler er ikke registrert.
Aldersrelatert slitasje kan medføre behov for utbedringstiltak på ubestemt tidspunkt.

Det er mange faktorer som må vurderes for at man skal kunne si noe om levetid. Viktige faktorer er byggeår, ventilasjon, eventuelt moderniseringstidspunkt, bruksintensitet, materialer og løsninger som er benyttet, og hvordan rommet er vedlikeholdt. Våtrommet har relativt høy alder og det foreligger derfor risiko for at behov for opgradering kan inntreffe på ubestemt tidspunkt.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med to faste felt og dørfront i herdet glass. Sluk i dusj-sone. Badekar med flislagt side. Spalte mot gulv for ventilasjon. Gulv-montert klosett. Skap med glatte hvite fronter og hvit foliert benkeplate med nedfelt oval servant. Stort speil på vegg over servant. Veggskap over og til høyre for speil.

Vurdering av avvik:

• Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Alder tilsier risiko for at slitasjeskader med behov for utskifting kan inntreffe.

Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt etter hvert som slitasje materialiseres. Når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt og lekkasjer imidlertid øke markert.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil er tilknyttet kanal med avtrekk overtak.
En elektrisk vifte er montert til kanalen slik at avtrekksluft trekkes ut mekanisk.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fukt eller andre unormale forhold er ikke registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte hvite skap- og skuffe-fronter. Overskap er foret til himling. Belysning under overskap. Benkeplater i hvit corian på benkeskap og kjøkken-øy. Underlimt kum i rustfritt stål på kjøkken-øy. Koketopp med bredde på 85 cm, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Elektronisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk over yttertak via en separat kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel til utstyr i våtrom og kjøkkeninnredning er installert med vannrør i rør i rør system.
Fordeler-skap for røropplegget er installert i bod i underetasje.
Overløp fra fordelerskapet er ledet gjennom vegg til våtrommet via en siklemikk, som er montert under servantinnredningen.
Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordelerskap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.
Vanninntaket er installert i bod i u. etasje, og hoved-stoppekran er montert her.

Drenering fra fordeler-skap som hører til et rør-i-rør-system, må alltid ledes til et rom med vanntett gulv og sluk. Lekkasjevann skal ledes til et sted der det blir synlig, ikke direkte til avløp. Drenering er installert nederst på vegg i bad/wc tilstøtende boden der fordeler-skapet er montert.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsstammen (soilrør) gjennom etasjene er i plast, montert i 2012 i regi av dagens eiere. (originale soilrør er erstattet med nytt rørmateriale).
Sluk og skjulte avløpsrør er også installert med plastprodukter. I underetasjen er nye avløpsinstallasjoner montert i bad/wc og vaskerom da rehabilitering ble utført i regi av dagens eiere i 2012.
Avløpsinstallasjoner internt i våtrom i toppetasjen er etter all sannsynlighet montert i forbindelse med rehabilitering av dette våtrommet, utført i regi av tidligere eier. Dette tiltaket er mest sannsynlig utført på 2000- tallet.
Plastprodukter som er produsert etter år 2000 har meget god kvalitet. Foreløpig finnes det lite erfaring med slitasje og aldringsskader på disse typene rør og sluk. I dag skiftes plastprodukter vanligvis av andre årsaker enn slitasje på sluk og avløpsrør. En viss slitasje i form av forvitring av produktene er allikevel sannsynlig ved alder.

Nedstøpte avløpsstammer i kjellergulv fra utvendig tilknytning til oppstikk for soilrør er i plast fra byggeåret.
TG 2 gjelder for nedstøpte avløpsrør på grunn av alder og sannsynlig slitasje.

Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid. Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med vann over 60 grader lenger enn få minutter, og vannmengden bør være mindre enn 30 liter pr minutt. For normalt husholdningsavløp anses disse betingelsene å være oppfylt.
Vanlige avløpsrør i PVC materiale utvides ved varme og man må derfor planlegge slik at rørene har mulighet for bevegelse for å unngå rørbrudd.
Den tekniske tilstanden til skjulte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor funksjonen i kombinasjon med alder, som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen i huset var opprinnelig basert på naturlig oppdrift, men er i dag vesentlig forbedret.
I begge bad/wc (i u. etasje og i toppetasje) er det avtrekk via kanaler over yttertak, tilknyttet elektriske vifter. I vaskerom er det ventil i yttervegg/grunnmur, tilknyttet elektrisk vifte. Ventilator over koketopp i kjøkken har avtrekk gjennom yttervegg.
Behovet for tilførsel av luft til alle våtrom er ivaretatt med flate dørterskler, som gir en spalte for tilførsel av luft når dørene er lukket.
Behovet for tilførsel av luft til huset er ivaretatt med spalteventiler i vinduer. Ved behov kan vinduer settes i luftestilling, eller åpnes helt.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming med nedstøpte varmekabler i entré og alle våtrom. Varmefolie under parkett i begge etasjer. All gulvvarme bortsett fra varmekabel i bad/wc i toppetasjen er montert i 2012 da huset ble vesentlig oppgradert i regi av dagens eiere.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder med volum på 300 liter er montert i bod i u. etasje.
GENERELT:
Varmtvannsberedere med tilhørende tilkoblingspunkter utgjør en lekkasjerisiko. Lekkasjer fra beredere skyldes vanligvis forskjellige former for korrosjon på innertanken. I tillegg kan lekkasjer inntreffe i forbindelse med elektriske varmeelementer. For å unngå vannskader bør beredere stå i rom med sluk, som vaskerom eller tekniske rom. Varmtvannsberederens levetid og motstand mot korrosjon avhenger blant annet av parametere som vannets surhetsgrad, hardhet og innhold av klorid og sulfat.

Vurdering av avvik:

• Avviket går ut på at berederen ikke er lekkasjesikret.
Dersom tanken er nærmere 20 år gammel gjelder TG 2 også på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det mest praktiske tiltaket til sikring mot lekkasjer fra beredere i rom uten sluk er montering av elektronisk vannstopper. Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnettet vil vanntilførselen automatisk bli avstengt.

Sannsynlig levetid for en bereder er ca 20 år. Varmeelementet har vanligvis kortere levetid enn selve beholderen. Berederens alder er ikke kjent for undertegnede. Berederens alder kan være nær statistisk beregnet levetid, og utskifting kan være nødvendig på relativt kort sikt.

Lekkasjer fra beredere skyldes vanligvis forskjellige former for korrosjon på innertanken, relatert til alder. I tillegg oppstår det ofte lekkasjer i forbindelse med elektriske varmeelementer.

Det anbefales å utstyre berederen med en elektronisk lekkasjesikring, Waterguard, aqua stop, eller et lignende produkt. Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnettet vil vanntilførselen automatisk bli avstengt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegget er installert i forbindelse med oppføring av huset, men anlegget er betydelig oppgradert med nye installasjoner i regi av dagens eiere i begge etasjer, både da huset ble vesentlig oppgradert innvendig i 2012 og senere. Sikringstavle er installert i innvendig bod på nedre etasjeplan.

Det foreligger samsvarserklæring etter ombygging fra foretaket Melstad Elektro AS, dater den 16.02.2012.
Arbeidsbeskrivelse - Nytt el. opplegg. Det foreligger også en samsvarserklæring fra Proff- Elektriker AS, datert den 03.12.2025.
Arbeidsbeskrivelse: Skiftet KNX dimmer i skap, koblet av dimmer i gang nede og fikset lampe i kjøkken.

Varmekabel i utvendig trappeløp er reparert etter brudd i 2024.
Ifølge skaderapport med samsvarserklæring fra foretaket M-Tek, datert den 02.10.2024 ble det lokalisert feil helt i starten på kabelen i overgangen mellom to trappetrinn. Skiferen på et trinn ble fjernet og betongen ble hugget opp på skadestedet. Etter reparasjonen ble varmekabelen isolasjonstestet og målt ok. Feilstedet ble støpt igjen og skiferen lagt på plass. Varmekabelen ble tilkoblet i sikringsskap. Årsaken til bruddet var at varmekabelen var brent i stykker i overgangen mellom 2 trappetrinn.

Det opplyses at det også er gitt samsvarserklæringer for andre tiltak i huset fra de senere år.
På befaring er det ikke påvist negative forhold ved det elektriske anlegget, og inntrykket er at anlegget holder god funksjon slik det fremstår i dag.
Det elektriske anlegget er ikke besiktiget i forbindelse med denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Feil på elektriske anlegg kan tidvis inntreffe, og på generelt grunnlag anbefales det at det foretas en gjennomgang av en autorisert installatør.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Alarmanlegg fra Verisure er installert. Innbrudds-sensorer på ytterdører. Kameraovervåking når huset er avlåst i gang/arbeidsrom i u. etasje og i stue i toppetasje 2. etasje. Det er trådløse røykdetektorer i alle oppholdsrom (også soverom), tilkoblet alarmsentral.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Huset er oppført med fundamenter direkte på fjellgrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

GRUNNMUR/DRENERING:
Inntrykket på befaring er at drenering rundt grunnmur under terreng er fra byggeåret (1977).
I byggeforskriftene av 1969, som gjelder for hus oppført på 1970- tallet var det krav om at drensledning skulle legges ut 20 cm under innvendig betonggulv på det høyeste nivået, og at fallet på drensledningen skulle være jevnt fram til utløpet, som ble ført til kum eller infiltrasjonsgrøft.
Grunnmurer i betong ble fuktsikret utvendig ved å smøre en asfaltoppløsning mot murens utside før igjenfylling med drenerende masser.
Fuktsikring av husets konstruksjoner under terreng med drenering og igjenfylling av drensgrøfter med drenerende steinmasser er fra byggeåret. På nordsiden er hele grunnmuren under utvendig terreng. På motsatt side er muren over utvendig terreng. Terrenget er fallende langs gavlvegg mot øst og muren er delvis under og delvis over terreng. På vestsiden er en støttemur oppført i forlengelsen av grunnmuren, og vestveggen er i hovedsak over terreng. En utvendig bod er satt opp mot støttemuren.
GENERELT OM FUKTSIKRING AV KONSTRKSJONER UNDER TERRENG:
Bygninger med gulv under terrengnivå er avhengig av en fungerende drenering. Terrenget bør utformes med fall ut fra bygningen slik at overflatevannet ikke renner inn mot konstruksjonene. Også vann fra takets nedløpsrør må ledes bort fra bygningen, enten med markant fall på terrenget, eller helst i tette rør, som ledes i god avstand vekk fra grunnmur. Under terreng må overflaten på ytterveggen ha en vannavvisende og kapillærbrytende beskyttelse som hindrer at vann renner inn til muren og absorberes av veggen under terreng. Det er vanlig å bruke spesielle grunnmurplater av plast. I tillegg må murverket eller betongen påføres vannavvisende slemming eller puss for å oppnå nødvendig fuktsikring. Et lag med drenerende masser av pukkstein fylles i drensgrøft mot grunnmur under terrengnivå.
PRINSIPPER:
En god og selvdrenerende byggegrunn tilrettelegges ved etablering av drensgrøfter rundt hele bygningen og utlegging av drensrør med fall mot det laveste punktet. Det er viktig at det ikke finnes motfall i strekket. Grunnmurplater legges mot grunnmur, og festes til muren med topp-list i overkant. Drensgrøft fylles med drenerende masser. Utløpet med drensrør på det laveste nivået skal legges til en drensgrøft, eller gjerne til en drenskum.
I dag isoleres grunnmurer fra utsiden med trykkfast og vann- avvisende isolasjon. Isolasjonen er kapillærbrytende og i tillegg til effekten med varmeisolering utgjør isolasjonen en ekstra sikring, som forhindrer transport av vann inn mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Avviket er relatert til alder og slitasje på drensrør og drenerende masser, samt manglende fall på terrenget ut fra husets grunnmur. Selve dreneringen vil ha begrenset funksjon som følge av alder med tilstopping av drenerende masser og drensrør.

Konsekvens/tiltak
• Det foreligger behov for utbedring av drenering og annen fuktsikring. Fuktpåkjenninger på konstruksjoner mot grunnen skyldes hovedsakelig overvann.
Med overvann menes regnvann eller smeltevann på terreng og vann fra taknedløp. Fuktsikring av bygningsdeler mot grunnen skal hindre at vann og fuktighet i grunnen finner veien inn i konstruksjonene og hindre at vann blir stående mot konstruksjonene.

Diverse forbedringer er utført i regi av dagens eiere. Vann fra nedløp mot nordøst er ført i tett rør langs gavlvegg mot øst, og infiltreres her i en infiltrasjonsgrøft. Nedløpsrør mot sydøst er også ført til infiltrasjonsgrøften.
Gjennom årene har tilbake-fyllingsmasser rundt grunnmuren stabilisert seg slik at terrenget stedvis mangler markert fall fra grunnmuren. Det anbefales derfor å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1: 50 over en avstand på minst 3 m ut fra veggen. Bearbeidelse av terrenget med bortleding av overvann og bortleding av vann fra takets nedløpsrør har ofte like stor betydning som selve dreneringen. Ved etablering av ny drenering rundt huset vil man oppnå at grunnmuren sikres optimalt. Ny drenering kombineres i dag med utvendig isolering av grunnmuren og montering av grunnmurplater. Utvendig isolering utføres i dag vanligvis med XPS (ekstrudert polystyren), eller et tilsvarende plastprodukt. Isolasjon og grunnmurplater sikres med toppbeslag over terreng. som festes til muren.
På husets nordside er terrenget fallende mot grunnmuren. Det er etablert et flatt parti på ca. 1 m mot muren, Her kan situasjonen forbedres ved å etablere en avskjærende drensgrøft på det flate partiet i overgang til skrått terreng. Grøften bør være lengre enn huset, med utløp på vestsiden utenfor terrassekonstruksjonen. Et drensrør legges i bunnen med fall mot vest. Grøften fylles med pukk og en rist legges langs hele grøften. Det etableres på forhånd fall på terrenget ut fra husets grunnmur mot avskjæringsgrøften. Takvannet fra nordøst føres slik som i dag i tett rør og direkte til infiltrasjonsgrøft og takvannet mot sydøst ledes direkte til infiltrasjonsgrøft. Takvannet skal aldri knyttes direkte til drensledninger rundt huset.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong, støpt på fjellgrunn.
Ved utvendig besiktigelse virker muren i god stand, uten vesentlige riss eller sprekkdannelser. På innsiden er muren foret inn i rommene og er derfor ikke tilgjengelig for nærmere besiktigelse. Ved hulltaking gjennom utforet sjikt med 5 cm isolasjon og platekledning på nordsiden der muren er under terreng ble det konstatert at muren var tørr på dette punktet. Fukt kan forekomme andre steder og kapillært oppsug i fundamenter kan også forekomme. Inntrykket er at muren i all hovedsak er i god stand.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur i betong er oppført i tomtegrense mot felles adkomstvei. Rekkverk på høyre side av den nedre delen trappeløpet mellom adkomstvei og huset er oppført på en støttemur i betong. Tomtegrunnen er terrassert og andre støttemurer er også satt opp på tomtegrunnen.

Vurdering av avvik:
• I følge dagens forskriftskrav mangler det sikring med rekkverk på støttemur mellom adkomstvei og tomtegrunnen og på øvrige støttemurer høyere opp på tomtegrunnen. Kravet går ut på at rekkverk med høyde på minst 1 m og med åpninger med maksimal størrelse på 10 cm skal monteres på støttemurer. Kravet gjelder der avstanden fra mur til terrenget under er 50 cm eller mer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det anbefales å sikre støttemurer der det foreligger krav til rekkverk. Murene bør også sjekkes for mulig korrosjon i armeringsjern. Utbedringstiltak bør foretas der slike avvik eventuelt blir avdekket.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Huset er beliggende i skrånende sydvendt tomtegrunn. Husets underetasje er under terreng mot nord og fullt over terreng mot syd. Terrenget skråner langs gavlvegg mot øst, som er delvis under terreng. En støttemur i betong er oppført i forlengelsen av yttervegg mot nord slik at gavlveggen mot vest er over terreng. En utvendig bod er satt opp innenfor støttemuren.

Vurdering av avvik:

• Det er lang tid siden terrenget rundt huset ble bearbeidet, og tilbake-fyllings-massene har stabilisert seg slik at terrenget mangler markert fall ut fra bygningens yttervegger. Hvordan grunnen er tilrettelagt mot en bygnings grunnmur har betydning for grunnens evne til å holde overvann unna konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Dreneringens alder og manglende fall på terrenget ut fra huset tilsier at det er behov for å utføre forbedringer.

Dreneringens alder og manglende fall på terrenget ut fra huset tilsier at det er behov for å utføre forbedringer. Bearbeiding av terrenget er ofte like viktig som selve dreneringen. I de tilfeller byggegrunnen i perioder med mye nedbør ikke er tilstrekkelig selvdrenerende, vil en fungerende drensledning sørge for at overvann og sigevann fra grunnen dreneres bort. Det må sikres at vannet gjennom grunnen og i drensledninger kan renne uhindret til lavereliggende nivå. Dreneringen omfatter både drenerende masser og drensledninger.
Infiltrasjon like ved bygningen bør unngås for å begrense fuktpåkjenningen på konstruksjoner under terreng. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1: 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man kan også etablere et avrenningssjikt i grunnen utenfor grunnmur for å lede bort vann som infiltreres ved bygningskroppen, og dermed begrense vanntilførsel ned mot grunnmur og fundament. En slik avskjæringsgrøft anbefales etablert på nordsiden langs enden av det partiet som er flatt i dag. Her bør man i tillegg sørge for at det etableres fall ut fra muren mot avskjæringsgrøften, nærmere omtalt under posten for fuktsikring/drenering.
Ved store nedbørsmengder må det sikres trygg avledning av vannet (flomveier) for å unngå skader på infrastruktur og bygning. Avskjæringsgrøfter og takvann ført i tette rør er slike tiltak. Begge nedløpsrør fra takrenner på dette huset er ført til infiltrasjonsgrøft utenfor hushjørne mot sydøst. Det opplyses av eier at overvannet infiltreres godt i grunnen på dette punktet. Oppgaven til fuktsikring av bygningsdeler mot grunnen er å hindre at vann og fuktighet blir stående mot konstruksjoner under terrengnivå, og finner veien inn i konstruksjonene. Nærmere informasjon om moderne fuktsikring/drenering er omtalt under posten for "Fuktsikring/drenering".

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger i grunnen fra huset til offentlig tilknytning er mest sannsynlig fra 1977 da huset ble oppført. Det er ikke opplyst om symptomer på feil eller mangler ved installasjonene.

Vurdering av avvik:

• Aldersrelatert slitasje på utvendige vann- og avløpsledninger er sannsynlig.

Konsekvens/tiltak

Vann- og avløpsledninger i grunnen isoleres for å unngå frost.
Det er ikke kjent hvordan rørene er lagt, men det er ikke informert om unormale funksjoner i form av f. eks begrenset vanntrykk eller tilbakeslag på avløpsvannet. Ledningene er omtrent 50 år, og risiko for slitasjeskader foreligger. Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år øker risikoen øke markant for at svikt med behov for utbedring kan inntreffe.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Avviket går ut på at det ikke foreligger skriftlig dokumentasjon fra et laboratorium som bekrefter radonverdiene.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting.

Konsekvens/tiltak

• Avviket går ut på at rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav til rekkverkshøyde.

• Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Blant annet gjelder dette krav til rekkverkshøyde på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der avstanden fra terrasse-dekket til terreng er under 10 meter og over 0,5 m. Rekkverkshøyden er i dag ca. 90 cm

• Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Med boligen følger garasjeplass i fellesanlegg med 4 garasjer. Garasjen har adkomst fra felles asfaltert adkomst og er dels under terreng. Garasjen er 5,5 m dyp og 2,85 m bred. Høyden er 2,18 m. Portåpningen er 2,04 m. Garasjen er ikke oppvarmet. Garasjen er ikke besiktiget av undertegnede. Opplysninger om størrelse og høyde er oppgitt av eier.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

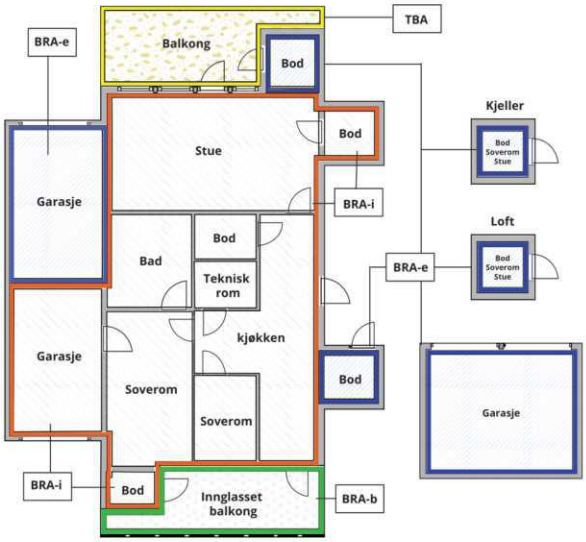
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	78	6		84	
1. etasje	83			83	27
SUM	**161**	**6**			**27**
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang med trapp, arbeidsrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad/wc, vaskerom, bod	Bod med utvendig adkomst	
1. etasje	Entré, garderobe, stue/spisestue/kjøkken med trapp, soverom, bad/wc		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i u. etasje, 2,3 m.
Høyde under mønebjelke i toppetasje, 3,10 m.
Lagringsloft over himling i entre.
Høyde under bjelke på lagringsloft, ca. 54 cm.
Bod med utvendig adkomst, 5,8 kvm.
Takhøyde i utvendig bod, 2,10 m.
Garasjeplass i fellesanlegg.
To ladestasjoner er montert i garasje, tilknyttet strøm fra egen måler i hovedhuset
I tillegg er det parkering med ladestasjon på utvendig fellesareal, tilknyttet felles el. anlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente plantegninger er i samsvar med dagens planløsning.
Søknad om ombygging er mottatt i kommunen den 28.11.2011. Tiltaket omfattet utskifting av vinduer og endring av planløsning i begge etasjer. Tillatelse ble gitt den 21.02.2012 og ferdigattest den 05.09.2013.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Ulovligheter er ikke registrert

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Are Meinich	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	1871		0	482.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dagaliveien 25 B

Hjemmelshaver
Meinich Are, Nesje Gunvor Rabstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Holmenkollens sydside, i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner, barnehage og skoler. Parkering i garasje.

Adkomstvei

Adkomst fra privat asfaltert stikkvei til Dagaliveien.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet tomtegrunn.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	12.08.2026	
3	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

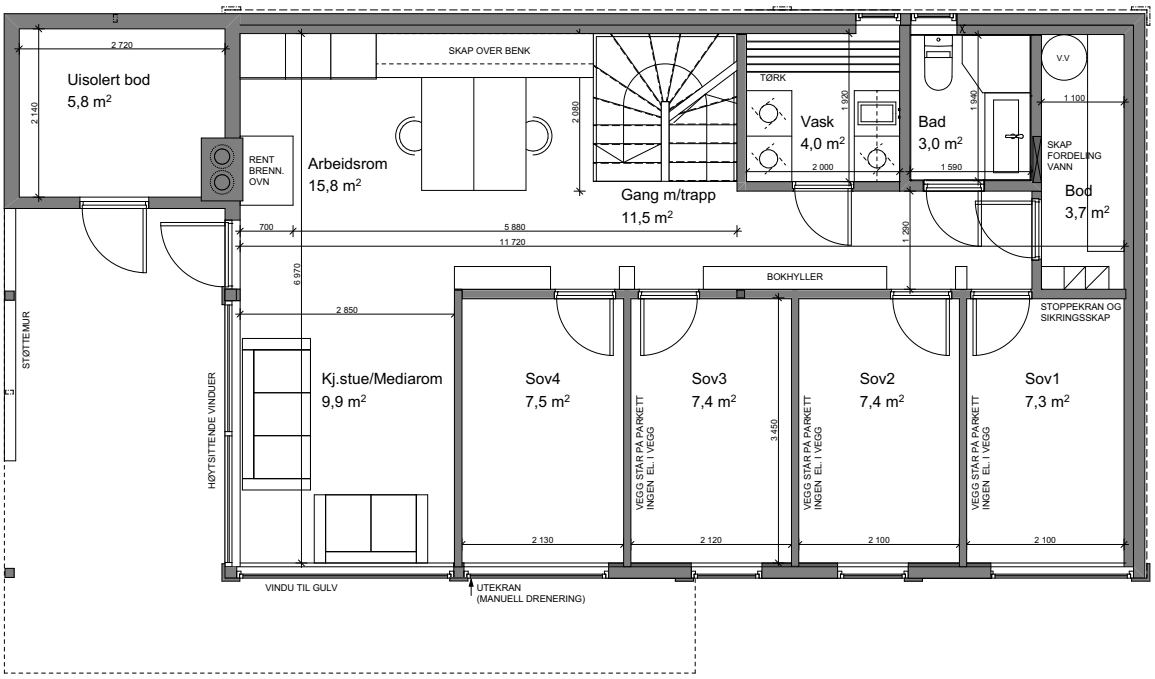
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

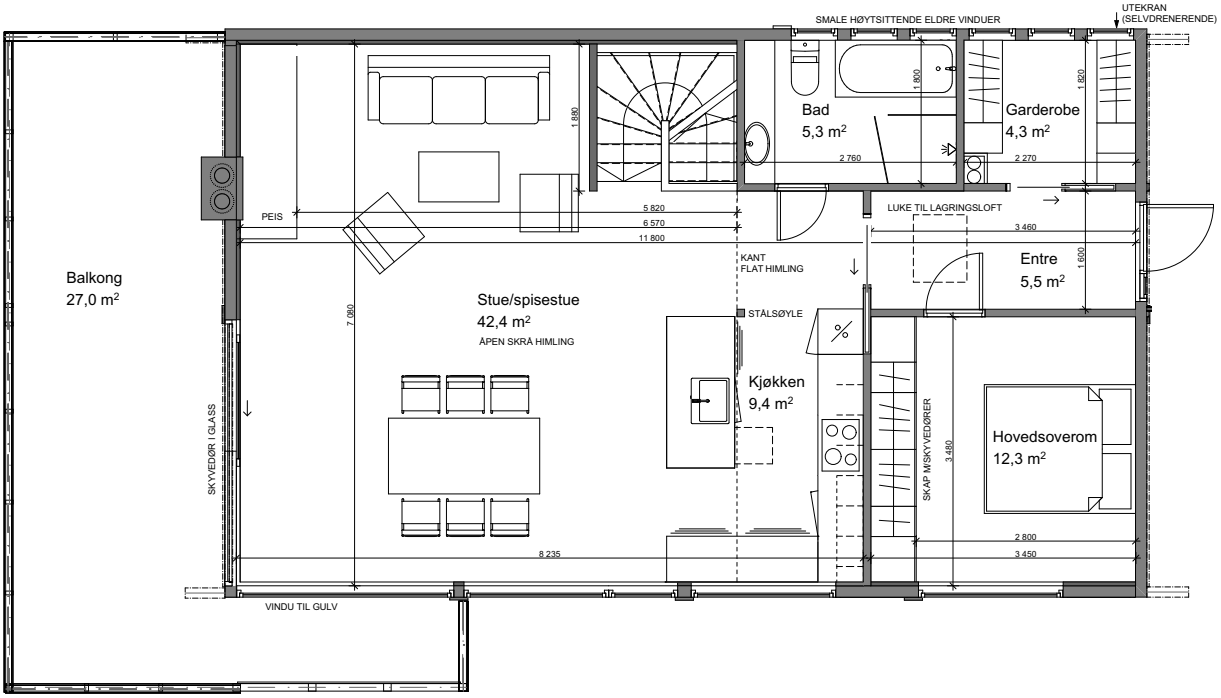
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Dagaliveien 25B

Plan 1. etasje



Dagaliveien 25B

Plan 2. etasje

enova

Energiattest



Adresse **Dagaliveien 25B, 0776 OSLO**	
Dato for energimerking **15.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312164**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80746180**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **1871**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **171,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **166,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk 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 **194,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **194,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 914 kWh**



Dagaliveien 25B, 0776 OSLO

Detaljering

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

Dagaliveien 25B, 0776 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: 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 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

ARE MEINICH
Sivilarkitekt MNAL
Dagaliveien 25b, 0776 Oslo
Mob. 920 30 222
E-post: are@meinich.no

DAGALIVEIEN 25B
UTFYLLENDE NOTAT FOR HUSET 06.08.26 (Versjon 4)

Solforhold
Eiendommen har svært god utsikt, i en vidde på ca 180 grader, fra Groduddalen via Bunnefjorden, Nesodden, indre Oslofjord og Kolsåstoppen, til mer nærliggende Besserud. På sommerstid er eiendommen badet i sol fra ca. 08.00 til kl. 20.00. Tidligere morgensol er avhengig av grad av beskjæring av morelltre på egen eiendom, samt vegetasjon på nabotomt mot øst. Solen står Kl 14.00 rett mot sydfasaden, og forsvinner da gradvis fra morgenplassen på østsiden og kommer inn på balkongsiden i vest.

Naboer
Eiendommens nærmeste naboer er de fire andre husene som deler innkjøring og fellesareal (Hus 25c innerst i veien, deler ikke på felles P-plass, garasjer eller felles tomteparsell).
I 25a bor en eldre enke. Hun har bodd her siden husene ble oppført. I 25c bor et ektepar på rundt 50 år med en datter på ca. 13 år. I 25d bor et ektepar på rundt 40 år med to yngre barn, og i 25e bor et ektepar på rundt 40 år med to barn på rundt 10 år. Nabomiljøet i stikkveien er veldig hyggelig, og folk passer på hverandre og evt. fremmed trafikk inn i oppkjørselen.

Felles uteareal, garasje og parkering
Huset har èn egen garasjeplass, og én utvendig parkeringsplass.

De tre utvendige parkeringsplassene (for 25b, d og e) ligger på en felles eid tomteparsell. Det er ingen formell fordeling for hvilken p-plass som tilhører hvert hus. Parkeringsplassen for 25b er likevel av sedvane blitt den midterste plassen ute, og den midterste utvendige laderen er koblet til dette husets bruk. Det felles ladeanlegget har også egen forberedt strømtilførsel gjennom de fire garasjene, men kun én har koblet seg til denne med lader. Deler av utearealet (nedre del av hage) benyttes av 25e, etter uformell avtale.

Garasjen er en ikke-oppvarmet garasje under terreng. Dimensjoner er 5,5 meter dyp (inkludert vår 30 cm hyllereol innerst), bredde 2,85 meter, med portbredde på 2,6 meter. Høyde er 2,18 cm i garasjen og 2,04 netto høyde i portåpning.
Det er sjelden frost i garasjen annet enn i underkant av port, men noe kondens og fukt kan oppstå tidvis på overflaten av de innvendige betongveggene ved kulde og fuktige værforhold. Det har likevel ikke vært av slik karakter at man ikke kan oppbevare ting i pappkasser etc. Anbefales ikke å oppbevare stoff/klær etc.

I 25b's garasje finnes to ladestasjoner som får strøm direkte fra egen måler i hovedhuset, på dette husets strømabonnement. Dette ble etablert i 2014 som industristikk, men ladestasjonene kom senere. (Det er to stykk fordi den ene ble brukt til å strekke ladekabel over til utvendig parkeringsplass, der det senere er etablert felles ladeanlegg med tre andre hus i nr 25, med eget sikringsskap og oppgradert tilførselsskap/kapasitet fra Elvia).

Kostnader til felles tiltak innkalles etter behov.

Hagen
Den private tomten og hagen i skråningen oppe bak huset har innslag flere typer frukt og bærbusker. Det finnes et epletre, et morelltre og rabarbra (to røtter), litt tyttebær, blåbær, bringebær og stikkelsbær, samt massevis av oreganoplanter. Det er også flere syrintrær.

Etterisolering, vinduer og dører
Hele huset ble kraftig oppgradert og ombygget høsten 2001 (ferdig 1. februar 2012), og de fleste yttervegger ble etterisolert 5cm på innsiden (se plantegning). Alle vinduer i huset ble skiftet, med unntak av tre små vinduer på bad oppe og tre små vinduer i garderobe ved hovedinngang. De nye vinduene er fra Gilje. og er en kombo av 2- og 3-lags glass. Det er kun 2-lags glass på de 2m lange vinduene, da 3-lags glass er for tungt å vippe horisontalt (nedbøying).
Hoveddøren i eik er fra Bovalls Dørbyggeri. Alle innvendige dører er i eikefiner, levert fra Swedoor. Alle innvendige dører har dørhåndtak fra Turnstyles design, levert av R.Bergersen, med sydd lær på vrider (ikke baderom).

Parkettgulv
I alle oppholdsrom er det bred enstavs laminert 21 mm eikeparkett med 7 mm tykt slipesjikt. Gulv i stue har vært slipt én gang og er oljet med en Osmo-olje som har gitt en noe blankere overflate i enn øvrige rom. Dette har vist seg vedlikeholdmessig praktisk. I øvrige rom er de oljede gulvene matte, og det lenge siden de er oljet. Dette bør gjøres før evt. ny innflytting, når huset likevel er tomt.

Fire soverom i 1. etasje
Det er ikke opplegg for strøm eller vann i i skilleveggene mellom de fire soverommene. Veggene står direkte på eikeparketten for enkelt å kunne slå sammen rom ved behov, f eks til gjesterom med dobbelseng. (Vegg mellom Sov 4 og kjellerstue/mediarom innholder vannledning til utekran nede og elektriske føringer).

Utebod under balkong
Uteboden er i prinsippet uisolert, og veggoppbyggingen og evt. diffusjonstetting er ukjent, men den er noe isolert. Vi har med elektrisk panelovn hatt svak varme der gjennom vintrene (10-12 grader) som er bra temperatur for oppbevaring for bla. oppbevaring av vin. Vi har hatt et fryseskap stående der, som heller ikke bør ha det for varmt. Det er usikkert hvor tykk isolasjonen er i vegg/himling, og om det er diffusjonssperre der. Vi har ikke bilder eller dokumentasjon på hva som faktisk ble gjort der i 2011, men de ubehandlede veggplatene ble montert den gang.

Himling under balkong
Det er av tidligere eier (før 2011) montert korrugerte stålplater under balkong for å hindre drypp fra mellom gulvbordene og ned under. Dette har vært velfungerende, men kan med fordel renses og vedlikeholdes i fremtiden.

Tak
Taket er fra byggeåret med betongstakstein. Renner renset sist i mai 2026.

Ute-trapp med vamekabler
Den utvendige trappen opp til huset har velfungerende varmekabler fra husets oppføringtidspunkt. Disse holder trappen isfri ved behov, med best effekt opp til 3-4 minusgrader. (Trappen må likevel måkes ved vesentlig snøfall). Det oppsto brudd på kabelen i 2014, og bruddet ble reparert av M-TEK (Det finnes beskrivende rapport). Kablenes tilstand ble ansett som generelt gode også for fremtidig bruk. Enkelte av steinheller i øvre del av trapp er løse, men ligger greit i kraft av sin egenvekt. Det kan være hensiktsmessig å evt. spekke fuger i fremtiden.

Grunnmur mot terreng
Husets 1. etasje er bygget med plasstøpt bakvegg i betong mot terreng / skråning på hele nord- og østsiden og delvis mot vest. Høsten 2022, etter lengre tid med mye nedbør. ble det oppdaget vanninntrengning i innvendig bod i nordøstre hjørne (ca. 3 m under terreng). Årsaken var tett dreningeringsrør langs østveggen, hvor takvann fra nordre halvdel av taket ble ledet ned i en drensledning (dårlig byggteknisk løsning fra byggeåret) som var gått tett med røtter og jord. Ledningen var av typen slisset plastrør som skal oppta vann fra massene rundt, men når det var tett, førte store mengder takvann til at terrenget rundt ble «fylt opp» med vann, som antatt ble stående mot grunnmur og under betongsålen for huset. Dette resulterte i vanninntrengning nede ved gulvet i innvendig bod. Antakelig kom vannet opp fra sålen under huset.

Røret ble staket opp og fungerer nå som rent slisset drensrør fra massene rundt østveggen. Nytt parallelt tett rør for nedløp/takvann ble lagt under bakken langs østfasaden til nedsiden av huset. Begge ender i nytt utgravet volum med drensmasse/kult under terrenget i sydøstre hjørne av huset (under skiferheller ved trapp).

Rehabilitering av vegg og gulv ble dekket av forsikringsselskap. Innvendig ble vegg/isolasjon på innside betong-vegg åpnet, luftet og tørket, og gulvet ble tilsvarende luftet, og parkett skiftet. Det har ikke vært fukt senere.

Det er driftmessig et poeng å rutinemessig sjekke rist for mose/blader der nedløp fra tak går over til nedgravd rør. Dersom dette går tett eller løper over av vann, bør rørets utløp ved «drensbassenget» sjekkes (ca. 20-25 cm under nevnte skiferheller).

Stoppekran
er i innvendig bod, i luke ved siden av sikringsskap, der vanntilførsel og avløp fra huset går igjennom betongsålen.

Varmtvannsbereder
Denne er plassert i innvendig bod, men uten sluk/avrenning. Levetid og fare for lekkasje bør vurderes, evt. å etablere et utløp til terreng gjennom sålen (ved tilsvarende for radonsuget).

Oppvarming
Generelt sett holder den elektriske gulvvarmen god temperatur i huset. Ved kuldeperioder kan gulvvarmen på badene og vaskerommet stilles noe opp, noe som birar til gerenelt økt varme i huset. Vi har ikke brukt elektrisk tilleggsvarme, selv ved sterk kulde. Peisovn i underetasjen er lukket med glassvegg og trekker godt. Den gir god tilleggsvarme til store deler av huset i kuldeperioder dersom man ønsker.

Peisen i stue er åpen og har installert vifte på toppen av pipe, for bedre trekk, og styres trådløst. Spjeldet i selve peiskappen er i ustand og står ikke oppe av seg selv, men kan greit brukes ved å sette det opp manuelt fra peisrommet.

Elektro
Huset har et profesjonelt smarthus-system: KNX. Dette systemet er vanlig for større bygninger og gir stor frihet for styring og bruk. Huset har vanlige jordede stikkontakter, men samtidig en parallell strømtilførel (ekstra kontakter) de fleste steder. Disse er styrt av en server i sikringsskap i bod. Systemet kan programmeres/tilpasses behov selv (dersom man har høy teknisk innsikt, eller via en navngitt konsulent som allerede kjenner huset/systemet) Vifter, markise, varme i alle gulv, dimming av lys (dimmere sitter i sikringskapet), vamtvannsbereder styres av server som betjenes via brytere på vegg eller en app; Loxone. Huset er i dag programmert med ulike lyssettinger, nattstilling (senking av temperatur, slår av stekovn og kjøkkenkontakter når man forlater huset), og dagstilling osv. Temperaturer og tidspunkter for senkning/heving, og når varmtvannstank skal trekke strøm, styres ved enkle timere i appen.

Trådløst Bredbånd
Huset har antenne for trådløst 5G bredbånd fra Telenor (utvendig antenne rettet mot Slemdal Senter).

Fysisk kablet nettverk
Det er fysisk Cat-5 nettverk (for data / telefon) ved arbeidsplasser i 1. etasje, musikkanleggs-uttak i stue i 2. etasje, ved senger i hovedsoverom og for trådløs intern router i bod. Disse går til fysisk koblingsfelt i sikringsskap og kan brukes til forskjellige formål. RJ45 kontakter/stikk (vanlig drop-/nettverkskabel).

TV
Huset har i dag et RiksTV-abonnement. Det er montert en «grindantenne» på pipa som utgangspunkt for dette, men i praksis er det trådløse bredbåndet brukt (fordrer TV med Wifi).

Alarm og kodelås inngangsdør
Huset har i dag alarm fra Verisure, med innbruddssensorer på ytterdører. Kameraovervåking når huset er låst, i gang/arbeidsrom i 1. etasje og i stue i 2. etasje. Det er trådløse røykdetektorer i alle oppholdsrom (også soverom), koblet til alarmsentral. Kostnad er på kr. 6.130,- pr. år.

Hoveddør har YALE kodelås, som er tilknyttet Wifi. Via app kan man låse opp for feks. håndverkere når man ikke er hjemme. Alle brukere kan gis unike inngangskoder, og appen lagrer individuell historikk for åpning/lukking.

Radon
Det ble installert vifte for radon i april 2022, etter at sjekk, først med sporfilm, siden med løpende testing med to stykk Airthings Vawe (Appstyrt måler), viste målinger noe over grenseverdier, i hovedsak i inneboden. Verdiene var også forhøyet langs vegg ved arbeidspulter i 1. etg. I soverom er det ikke påvist radon over grenseverdi.
Det ble tettet med gummimasse rundt inntak for vann/avløp og kabler, i betongsålen i innebod, og stillegående, sakte vifte ble montert i innvendig bod. Radonviften suger luft fra grunnen (lager undertrykk) i pukklaget under husets betongplate, slik at radon ikke trekker inn. Viften trekker det ut gjennom kanal og ut av grunnmur mot nord. Den er effektiv og står på kun rundt 30% av total kapasitet for å holde radonnivået lavt. Viften kan stilles enda lavere på sommeren (kanskje slås av) når det er mindre regn (radonnivåer er høyest på høst med mye regn). Etter tiltakene er det ingen problemer med radonnivå.

Skadedyr
Det har tidligere vært hørt mus i bjelkelaget mellom etasjene om høsten når frosten satte inn, men ikke de senere år. Det har ikke vært mulig å finne evt. steder der de har kommet inn. Dette har ikke vært noe praktisk problem.
Det ble oppdaget skjeggkre i 2020. Dette ble fjernet ved at Anticimex plasserte ørmså mengder nyutviket gift under gulvlister stedvis. Det finnes rapport fra arbeidet, og det ble utført med 10 års garanti. Det har ikke vært tegn til skjeggkre siden.

Strømforbruk og kostnad
Energiattest er laget på nett hos Enova og ligger vedlagt. Attesten er likevel ikke korrekt, på tross av at den er utført etter detaljert teknisk metode. Den beregner energiforbruket til 33.914 kWh pr. år.
Det faktiske forbruket er; inkl.lading av én el-bil, var i 2024 på 25.748 kWh, og i 2025 var det på 23.539 kWh.
Strømkostnaden var i 2024 fra Tibber på kr. 17.018,- + nettleie på kr. 15.743,-
Strømkostnaden var i 2025 fra Tibber på kr. 19.331,- + nettleie på kr. 13.536,-
Lading av el-bil nr. 2, på felles ladeanlegg, kommer i tillegg.

Forsikring
Huset er fullverdiforsikret hos Winterbergh forsikring. Forsikringsnr. 100343989. Årlig kostnad frem til 30.09.26 er på kr. 13.661,-, inkludert naturskade, garasje og innbo for 3,66 mill..

Brøyting
De fem husene deler på maskinell brøyting fra Vaktmesterkompagniet, som gjøres ved mer enn 5 cm snøfall. Fordeles etter nøkkel med 10% på hus A, 20% på husene B, D og E, samt 30% for hus C. Kostnad for Hus 25b var vinter 25/26 på kr. 4.618,-. Avtalen tenkes reforhandles høsten 2026 da den nå oppfattes som dyr.

Andre forhold
Det er ikke nedgravd oljetank el. på eidommen, og vi er ikke kjent med reguleringmessige eller utbyggingsmessige forhold som har betydning for eiendommen.

ARE MEINICH
Sivilarkitekt MNAL
Dagaliveien 25b, 0776 Oslo
Mob. 920 30 222
E-post: are@meinich.no

DAGALIVEIEN 25B
Løsøreliste, basert på punkter i standard liste tilsendt fra megler 06.08.26

1. HVITEVARER på kjøkken medfølger, men ikke på vaskerom (vaskemaskiner og tørketrommel)

2. HELDEKKENDE TEPPER finnes ikke i huset

3. VARMEKILDER. To peiser, en åpen og en lukket medfølger. All øvrig varme er varme i gulv og medfølger. Panelovn i utebod medfølger.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenne og 5G trådløs utverndig ruter fra Telenor medfølger. Innvendig router og to forsterknings-releer medfølger. Veggmontert TV og Bang & Olufsen søylehøytalere 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 baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP, ARBEIDSPLASSER OG SENGER.
Fastmonterte skap, hyller og knagger medfølger. Alle hvite spesialtegnede og veggmonterte hyller medfølger (ved siden av peis i stue, under vinduer på sydfasade, på siden av kjøleskap, nede ved arbeidsplasser, inkl. eikeplater / arbeidsbord. Rullehutcher/skuffeseksjoner fra Ikea under skrivebord kan medfølge hvis ønskelig.
Faste skap i entrégaredrobe og hovedsoverom medfølger Innredning i garderobeskap, skuffer, løse trådkurver, faste hyller, garderobestenger medfølger. Tørkestenger på vaskerom medfølger.
Brannsikkert pengeskap/safe i inneboden medfølger.
Rullgardiner på alle soverom medfølger (nye er innkjøpt for soverom 1 i underetasjen).
Skapene på Sov 2 (Hvite) og Sov 4 (Eikefinert), samt de to plassbygde sengene under vinduene i disse rommene medfølger. NB: Løst garderobeskap på barnerom Sov nr.3 følger ikke med.

NB: 2 stk. veggmonterte nattbord fra Montana på hovedsoverom medfølger ikke.

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

8. MARKISE, Markise på balkong, og innvendige rullgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER, for begge bad (ligger på loft) og vaskerom (i yttevegg), medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER. Ikke aktuelt.

11. LYSKILDER. Lyskupler ute og i himling boder medfølger. Fastmonterte ledlys, downlights i alle himlinger og under alle skap medfølger. Alle lamper i himling i soverom følger med.
NB: Veggmonterte Artemidelamper/arkitektlamper på vegger i stue (ved sofa), og kulelamper i sølv over spisebord og kjøkkenøy medfølger ikke.

12. INSTALLERTE SMARTHUS/KNX-løsning med server i sikringskap som (via nedlastbar app) styrer lys, varme, markise, samt tilhørende brytere på vegger, medfølger.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSE medfølger.

14. POSTKASSE utvendig ved garasje medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER finnes ikke, utover rekkverk trapper, og benk i terreng på østsiden. Dette medfølger

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL. To stykk egne ladere i garasjen, samt én i felles ladeanlegg medfølger.

17. SOLCELLEANLEGG. Finnes ikke.

18. GASSBEHOLDER finnes ikke. Men skap for løse gassbeholdere på nordfasade medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, Finnes ikke. Men lang løs stige hengende på nordfasade medfølger.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT. To stykk, og RØYKVARSLERE knyttet til alarmanlegget medfølger.

21. SAMTLIGE NØKLER, OG GARASJEÅPNERE til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder garasjeportåpner. e.l. Uteboden har samme nøkkel som til hoveddør.

22. GARASJE- og BODHYLLER. Knagger og faste knagger/oppheng i garasje medfølger. Løst IKEA Ivar hyllesystem, 30 cm dypt, på endevegg i garasje medfølger derom ønskelig. I Innebod og utebod kan også Ivar-hyllesystem medfølge dersom ønskelig.

23. UTVENDIG. Planter, frukt-busker, og -trær, som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.
Tørr ved stablet langs yttervegg nede under balkong følger med.

Oslo

Utskriftsdato: 07.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 07.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/1871 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Dagaliveien 25B 0776 OSLO
Fakturamottaker:	Meinich Are Dagaliveien 25 B 0776 OSLO
Eiernavn:	Meinich Are

Kommunale avgifter	NOK 31 004,85
Eiendomsskatt	NOK 9 117,00
Totalt	NOK 40 121,85

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**9 940,53**	**0,00**	26060000011960020	12154694	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**9 940,53**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	9 117,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	13 902,29
Vann- og avløpsgebyr	16 865,56
Totale avgifter	**40 121,85**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Dagaliveien 25B

Nabolaget Svendstuen/Slemdal vestre - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Svendstuen skole (1-7 kl.) 350 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Slemdal skole (1-7 kl.) 610 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Norlights International School Osl... 210 elever, 11 klasser	14 min 1.1 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	10 min 0.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	6 min 2.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svenstua Linje 1N	5 min 0.4 km
Midtstuen Linje 1	11 min 0.8 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	5 min 2.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 9.6 km

BARNEHAGER

Svenstuen Barnehave (2-5 år) 38 barn	3 min 0.2 km
Blåbærskogen barnehage (2-5 år) 22 barn	11 min 0.8 km
Davinas (1-6 år) 48 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Besserud	12 min
Kiwi Slemdal	14 min

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

VARER/TJENESTER

Vinderen Sentrum	5 min
Boots apotek Slemdal	14 min
Vinderen Vinmonopol	5 min

SPORT

Midtstuen skole	11 min
Slemdal skole	12 min
Heming Treningssenter	16 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	26 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

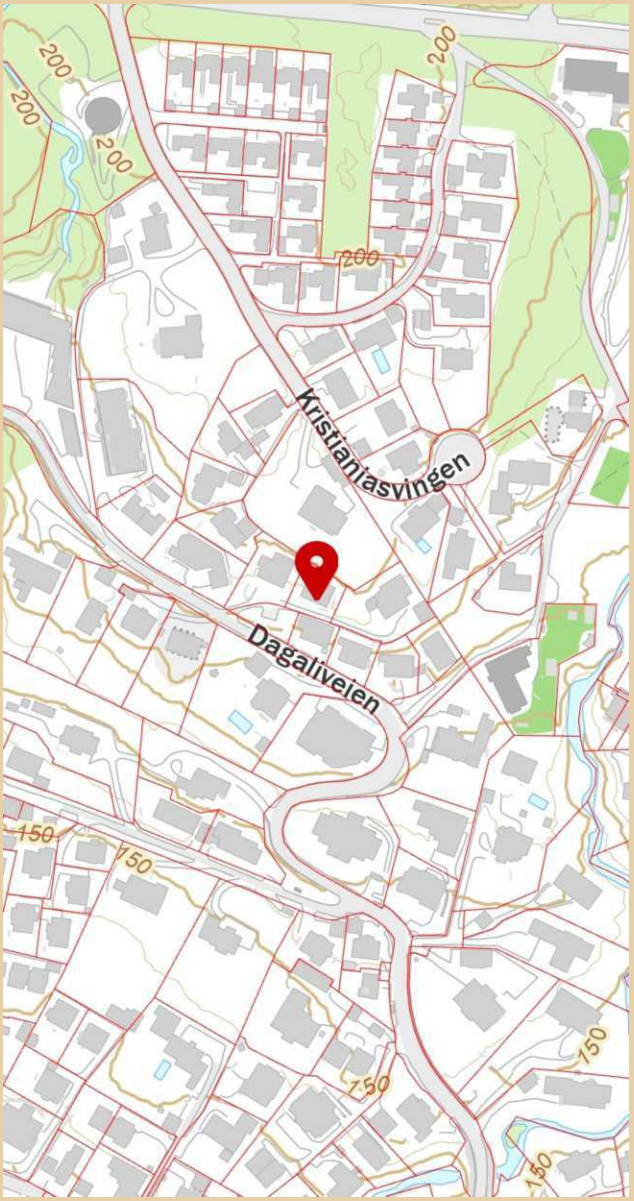
Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.08.2026
Kunde: Oda Moen Sandbraaten
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537484
Deres ref: 9386754

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 33, BNR. 1871.

Vi viser til bestilling av 07.08.2026 for eiendom gnr. 33, bnr. 1871.

GNR. 33 BNR. 1871

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.02.1975.

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

483 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

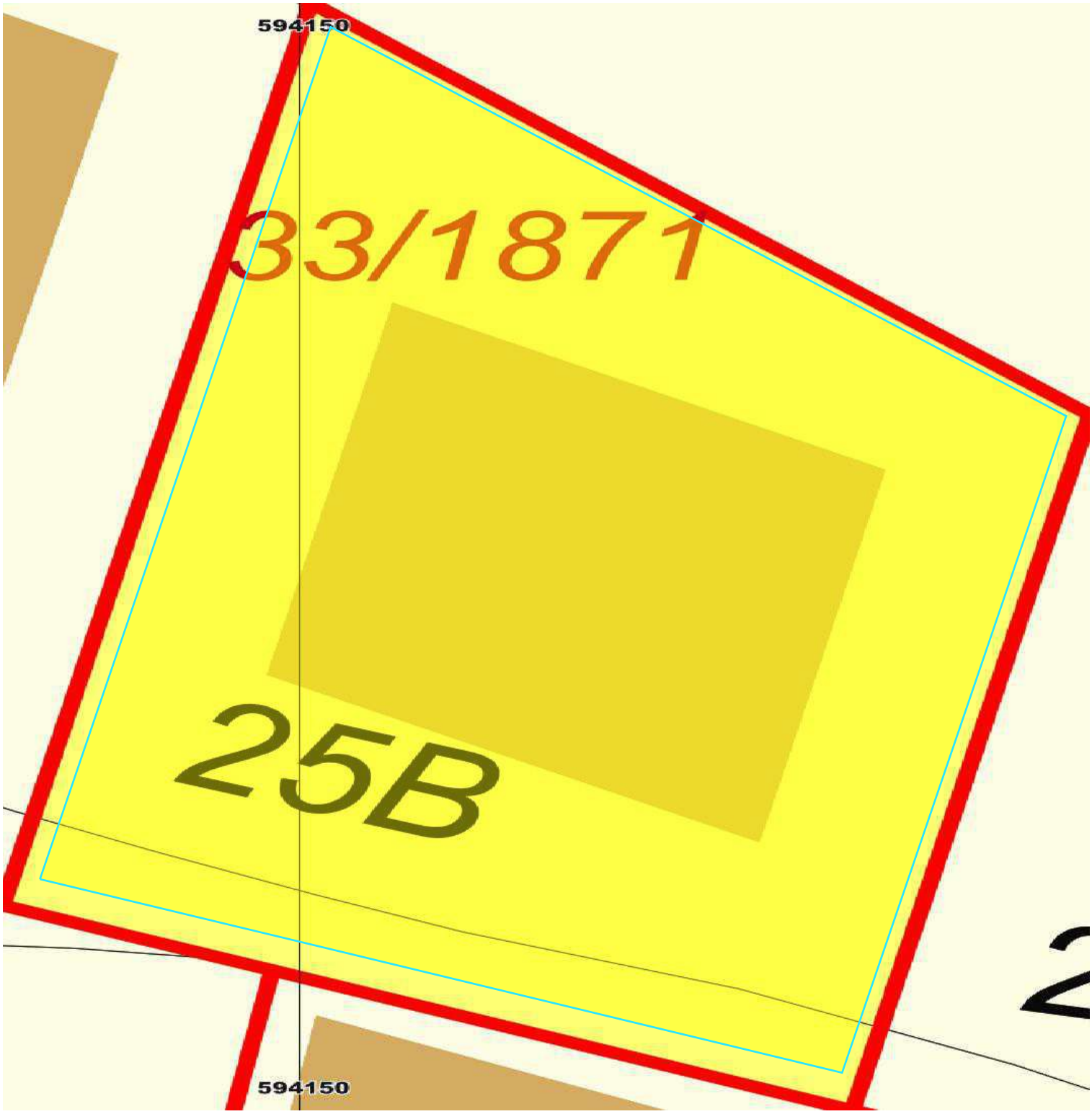
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

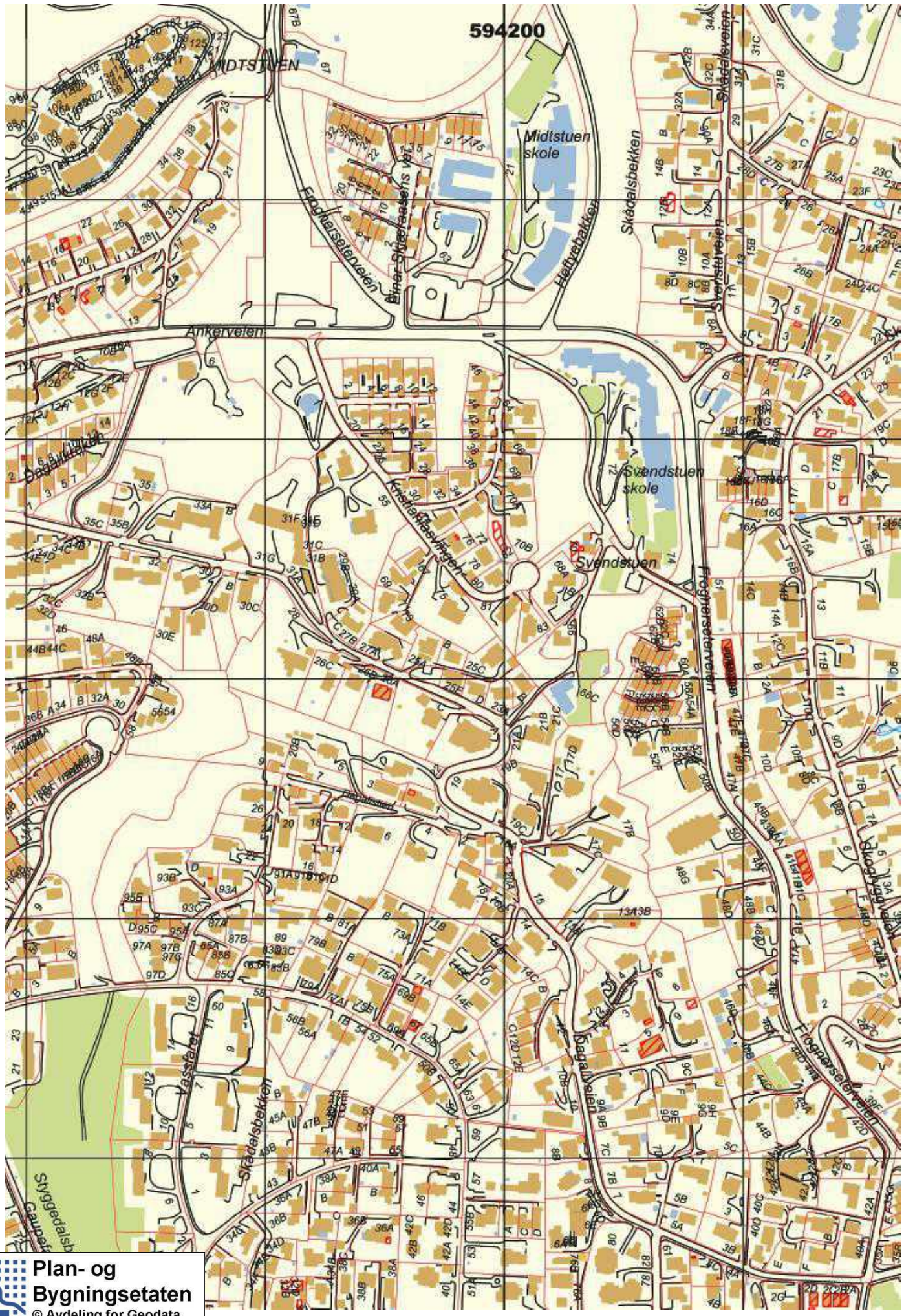
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

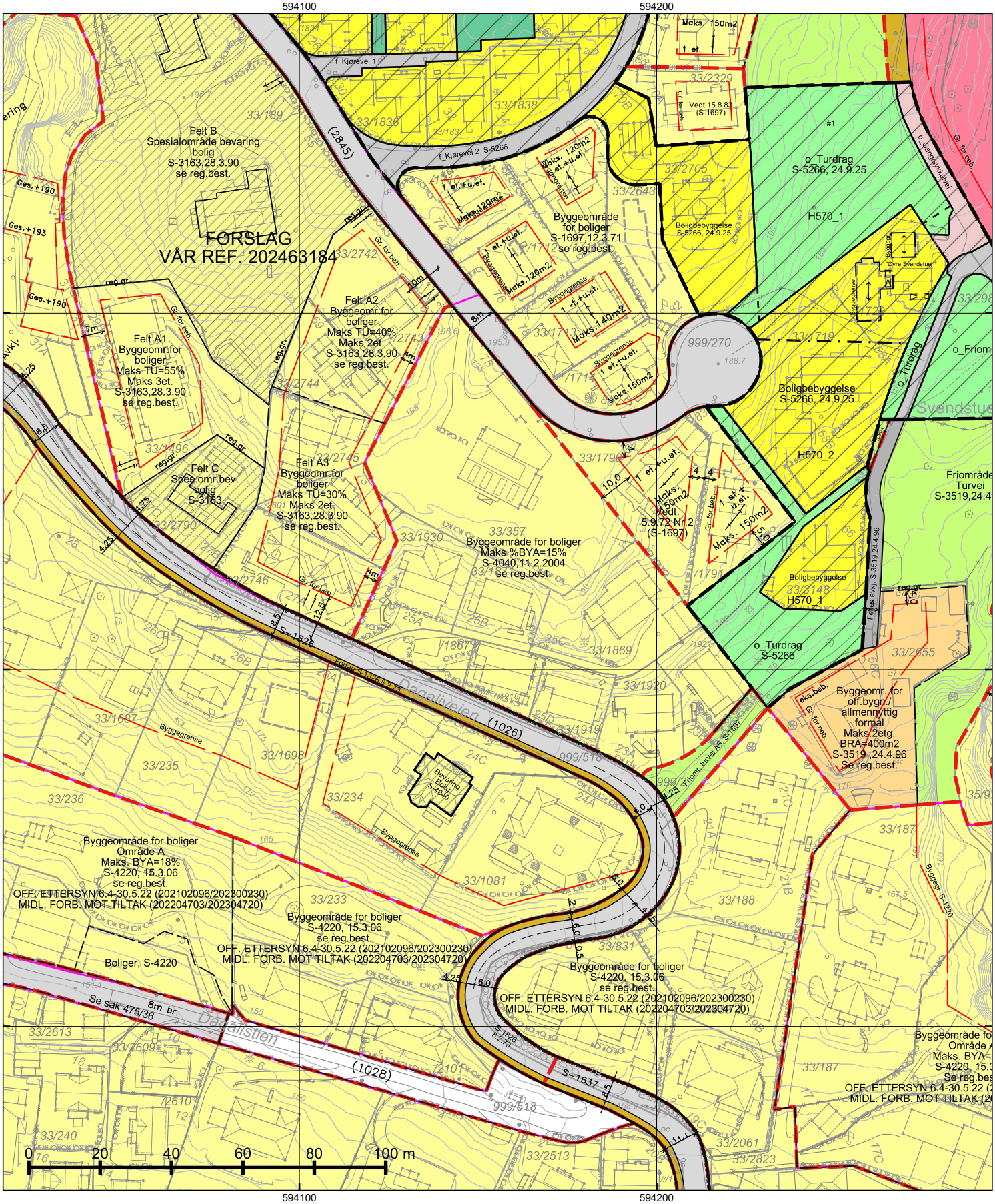
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

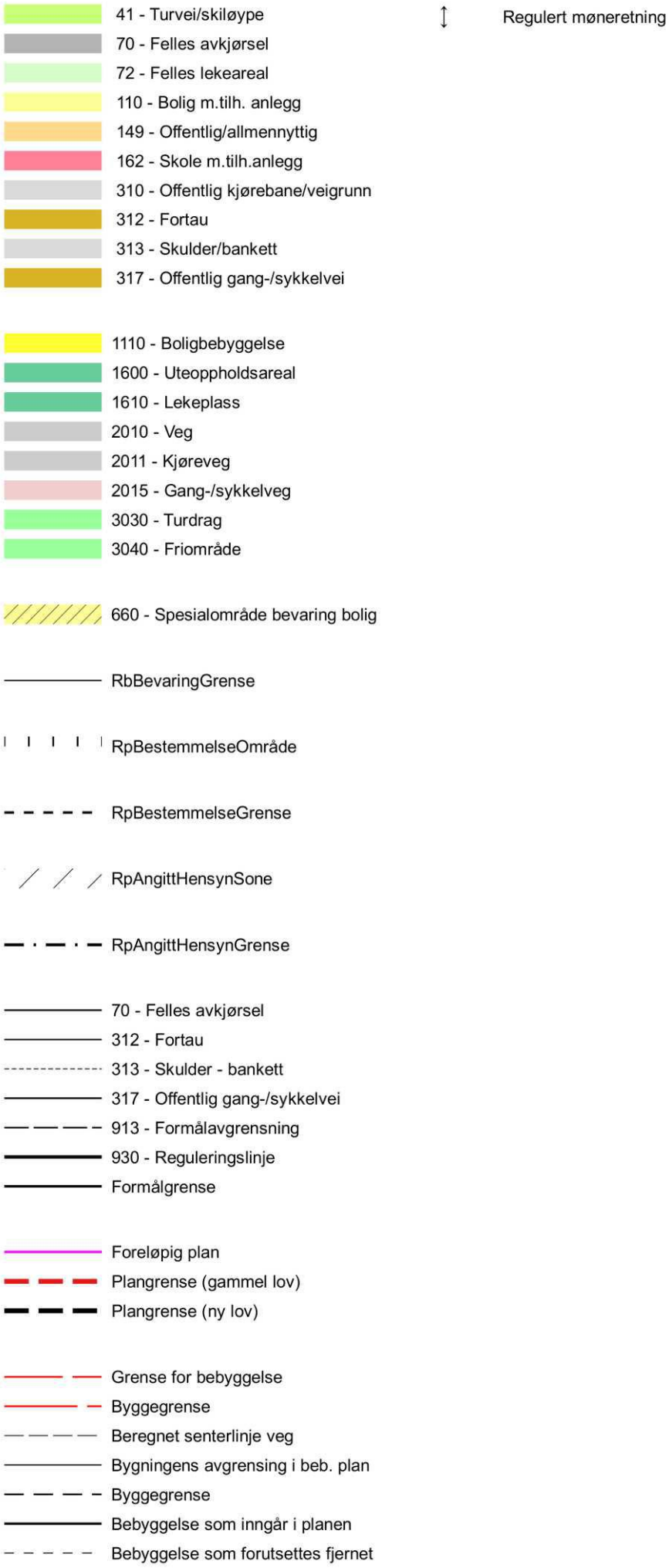
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

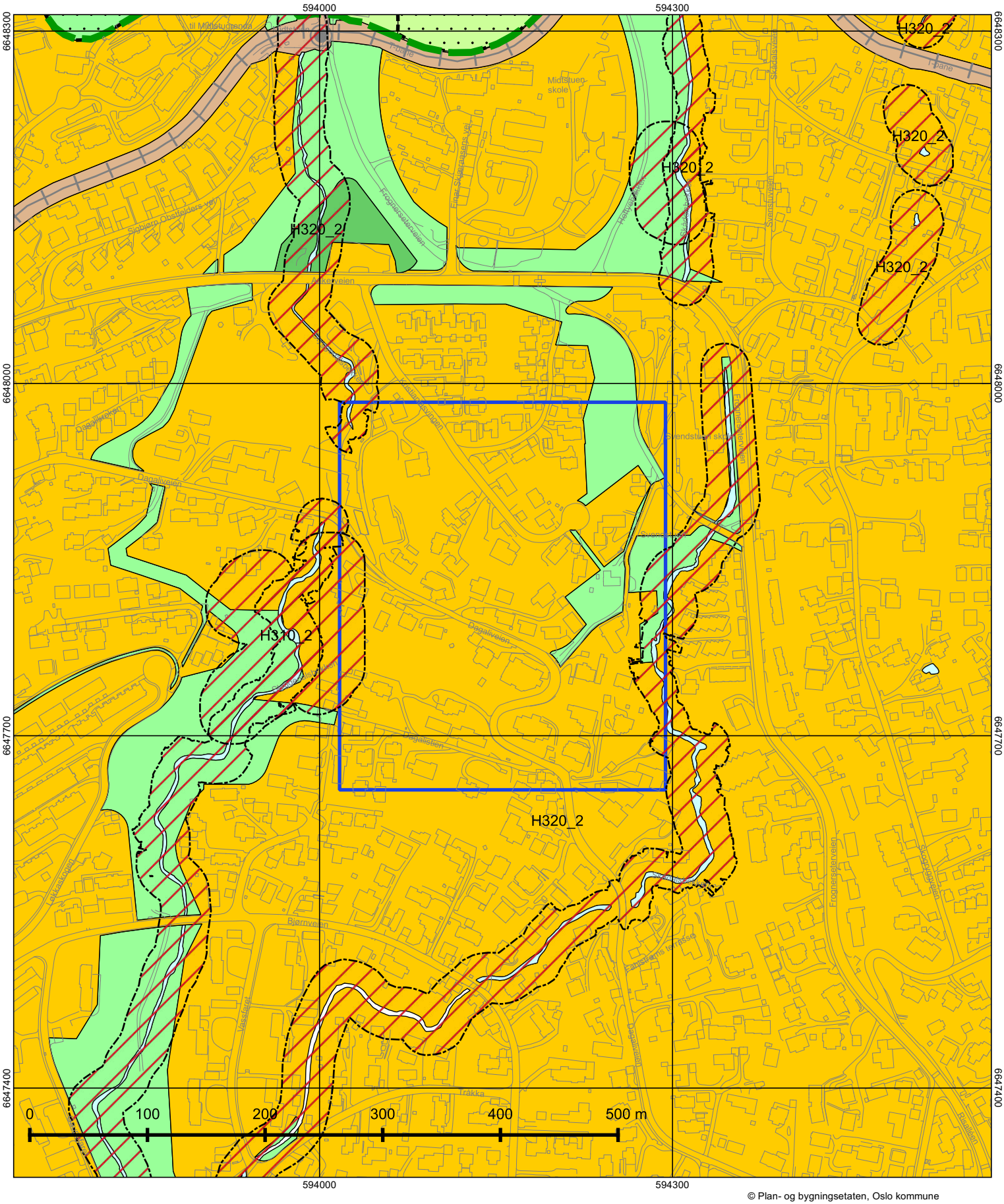
PlottID/Best.nr: 161246/ 86537484
Adresse: Dagaliveien 25
Gnr/Bnr: 33/1871
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161246/86537484
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.

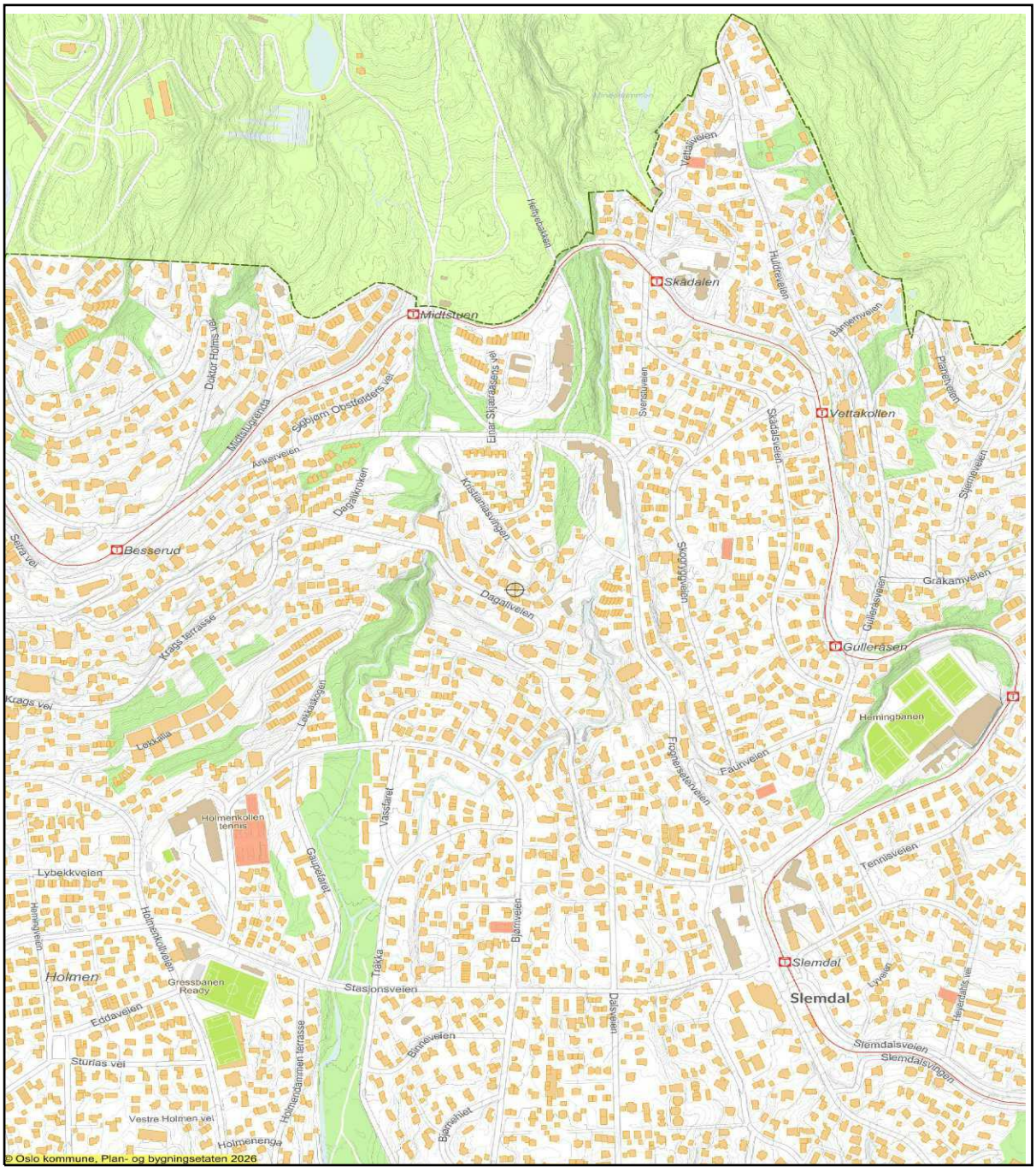
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

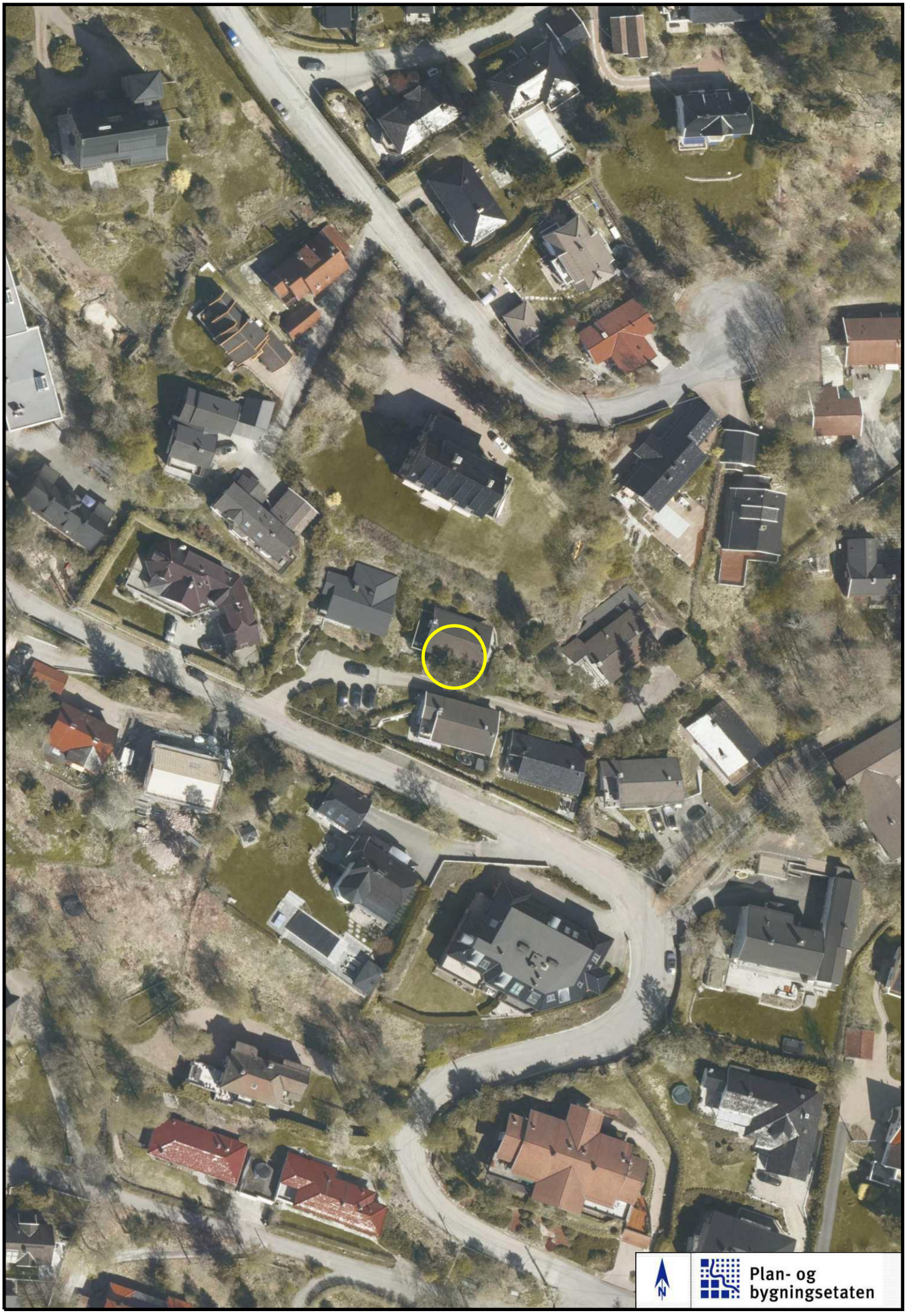
Adr.: Dagaliveien 25 B

Gnr bnr : 33 / 1871



Dato: 10.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Dagaliveien 25 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 07.08.2026

DOK-analyse for eiendom 301-33/1871

Dato for analyse	07.08.2026 kl.12:40	Buffer (meter)	20
Spurte datasett	82	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	11	Ikke berørte datasett	71

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i oransje) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	06.08.2026	07.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	06.08.2026	07.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	02.08.2026	07.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Arealressurskart - AR50	Norsk institutt for bioøkonomi		01.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		27.07.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		27.07.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	06.08.2026	06.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		30.07.2026	
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.08.2026	02.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: FKB-Vann	0.1 km	Geovekst	06.08.2026	06.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Befolkning: Tilgjengelighet	0.2 km	Kartverket	07.08.2026	27.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	1.8 km	Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	0.8 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.08.2026	27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn	0.1 km	Miljødirektoratet		27.07.2026	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	1.3 km	Statens vegvesen	26.05.2026	01.06.2026	
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	20.6 km	Avinor	17.01.2025	07.04.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	3.7 km	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	61.0 km	Forsvarsbygg	06.05.2026	11.05.2026	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	37.9 km	Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	0.0 km	Miljødirektoratet		27.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	1.4 km	Miljødirektoratet		27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen	0.2 km	Kartverket	07.08.2026	27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Bergrettigheter	22.8 km	Direktoratet for mineralforvaltning	03.08.2026	20.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull	0.0 km	Norges geologiske undersøkelse		27.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Geologi: Grus og pukk	3.6 km	Norges geologiske undersøkelse		27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	2.1 km	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	0.6 km	Riksantikvaren	06.08.2026	27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	2.6 km	Riksantikvaren	06.08.2026	27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	0.0 km	Riksantikvaren	08.07.2026	01.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	0.1 km	Riksantikvaren	29.07.2026	27.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	2.3 km	Fiskeridirektoratet	07.08.2026	27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Gyteområder	9.3 km	Fiskeridirektoratet	28.07.2026	06.07.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Kyst og fiskeri: Korallrev	90.6 km	Havforskningsinstituttet	05.08.2026	27.07.2026	
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser	10.5 km	Fiskeridirektoratet	28.07.2026	06.07.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Dyrkbar jord	1.5 km	Geovekst	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet	1.4 km	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	144.9 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	155.6 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	151.4 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	112.7 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	71.4 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	311.8 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Beitehage	179.0 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	300.4 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	88.2 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde	71.4 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	581.4 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	119.9 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	227.0 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	227.0 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg	90.2 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	273.5 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale	491.6 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse	1038.5 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	398.7 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Trekklei	135.4 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	3.7 km	Miljødirektoratet		29.07.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	0.1 km	Miljødirektoratet		31.07.2026	
Natur: Naturvernområder	1.6 km	Miljødirektoratet		31.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	2.8 km	Miljødirektoratet		31.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Villreinområder	69.7 km	Miljødirektoratet		02.09.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Plan: Markagrensen	0.4 km	Klima- og miljødepartementet	02.08.2026	02.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	4.1 km	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Ankringsområder	8.9 km	Kystverket	19.07.2026	24.07.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled	6.1 km	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	6.0 km	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	3.8 km	Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	0.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.07.2026	20.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	0.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.07.2026	13.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	0.8 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	0.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	2.9 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	06.08.2026	27.07.2026	Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø	75.1 km	Forsvarsbygg	30.01.2025	30.06.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	37.3 km	Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	1.4 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.08.2026	27.07.2026	
Samfunnssikkerhet: Militære forbudsområder innen sjøforsvaret	57.5 km	Forsvarsbygg	12.11.2024	31.03.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	9.7 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	06.08.2026	27.07.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	1.4 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	06.08.2026	27.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	2.9 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå	3.4 km	Kartverket	05.07.2026	06.07.2026	Dataeier har kartlagt området, men ikke funnet objekter/ forekomster, og føler seg trygg på konklusjo

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	06.08.2026
Antall treff	3	Nedlastet	07.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
284382404	Dagaliveien 25B
284382451	Dagaliveien 25E
284382463	Dagaliveien 25A

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	06.08.2026
Antall treff	8	Nedlastet	07.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

NR	STATUS	TYPE
80748981	FA - Ferdigattest	111 - Enebolig
80749007	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig
80749007	FA - Ferdigattest	-

80746180	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig
80801211	FA - Ferdigattest	111 - Enebolig
80897170	FA - Ferdigattest	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
80748981	IG - Igangsettingstillatelse	-
81249245	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	02.08.2026
Antall treff	12	Nedlastet	07.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	0301	999	518	0	0
Grunneiendom	0301	33	1867	0	0

Flater

Grunneiendom	0301	33	1869	0	0
Grunneiendom	0301	33	1871	0	0
Grunneiendom	0301	33	1918	0	0
Grunneiendom	0301	33	1919	0	0
Seksjon	0301	33	357	0	2
Seksjon	0301	33	357	0	1
Seksjon	0301	33	357	0	4
Seksjon	0301	33	357	0	3
Grunneiendom	0301	33	357	0	0
Grunneiendom	0301	33	1930	0	0

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

AR50 er et landsdekkende arealressurskart som viser Norges arealressurser i en mer forenklet og grov skala enn FKB-AR5. Datasettet er tilpasset målestokk fra 1:20 000 til 1:100 000, og gir oversiktlig informasjon om arealtyper på regionalt og nasjonalt nivå.

Kartet er i hovedsak basert på generalisering av FKB-AR5 under tregrensen, kombinert med tolkning av satellittbilder over tregrensen. Resultatet er et heldekkende kart som gir oversikt over arealressursene i hele landet.

Områder klassifisert som Åpen fastmark eller Ikke kartlagt i FKB-AR5 suppleres med data fra N50 Kartdata og vegetasjonsdekke fra AR-FJELL for å redusere arealer som klassifiseres som snaumark i AR50. Det vil likevel fortsatt gjenstå arealer klassifisert som Snaumark.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Forvitringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

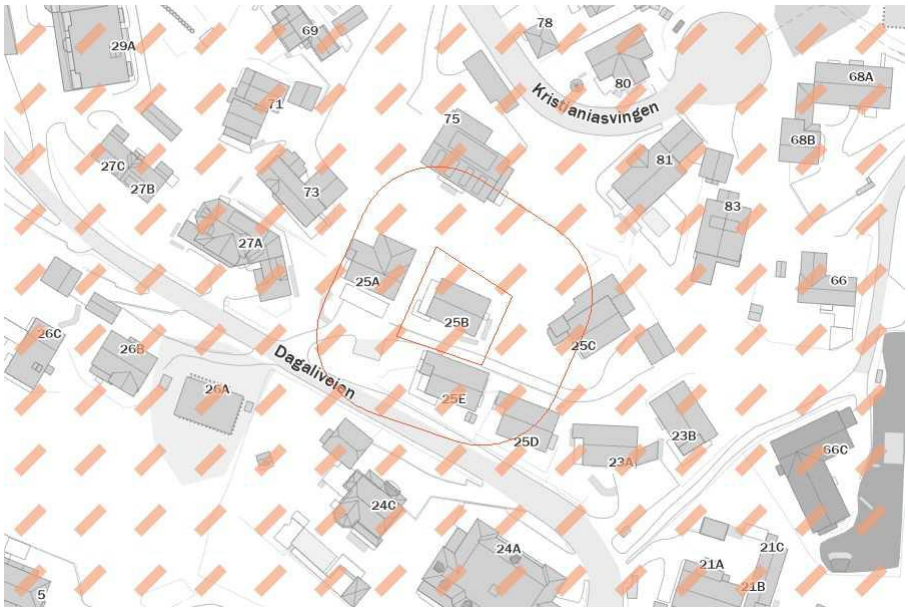
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	06.08.2026
Antall treff	2	Nedlastet	06.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter arealtyper og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike arealtyper som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for arealtypen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av arealtypene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen arealtype. Resten av arealet er delt i arealtypene myr, åpen fastmark, bebygd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true

...

Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	30.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har, siden etableringen i 2005, etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser som blir synliggjort i Artskart. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

Flater

NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	LISTESTATUS	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	AKTIVITET	ANSVARSART	FREDETART
Fiskeørn	1	Sårbar	08/01/1954	08/01/1954	Mulig reproduksjon	nei	nei

Flater

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.08.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

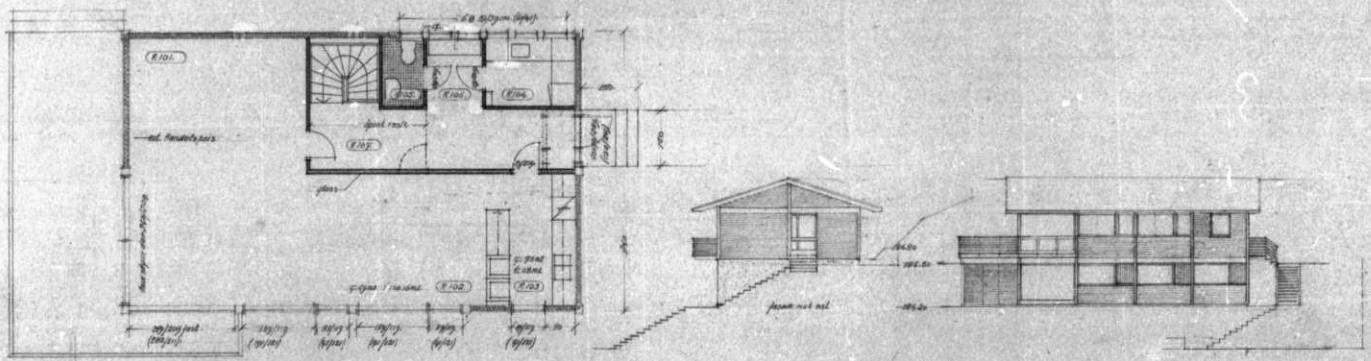
Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

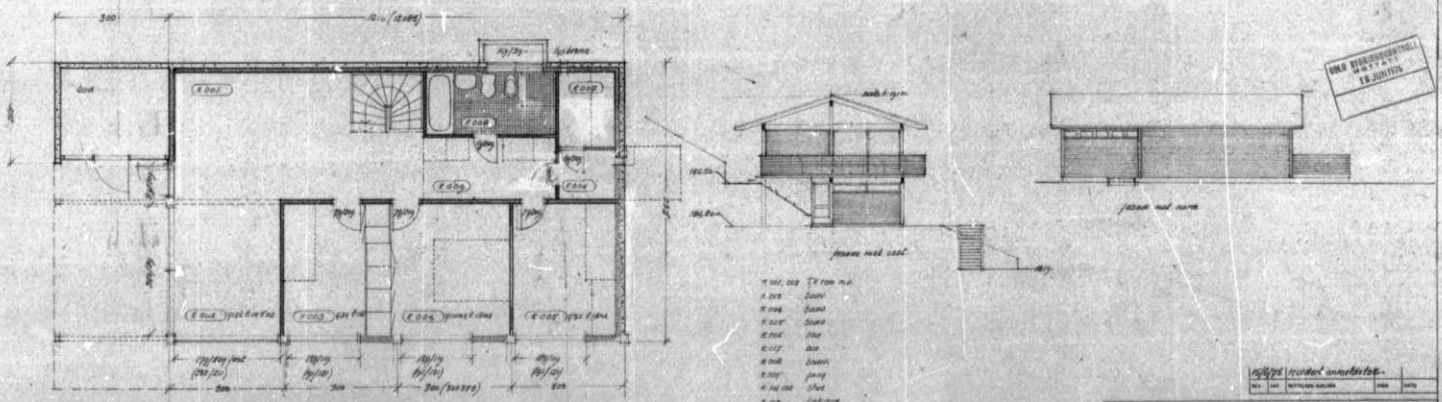
...

Flater

PLAN
-

PROSJEKTGRAFERT – 30 X





R 001, 002	TV rom m.v.
R 003	Gang
R 004	Gang
R 005	Stue
R 006	Stue
R 007	Bad
R 008	Bad
R 009	Gang
R 101 og 104	Start
R 102	Soverom
R 103	Soverom
R 105	W.C.
R 106	gardarobe
R 107	entré.

15/6/76 revidert anmerkninger.

Sett på annen måleenhet er ikke målt.

FUNDAMENT HANS INGEBERG A.S

HUITFELDTSGATE 9 - OSLO 2 - TLF 46 00 96

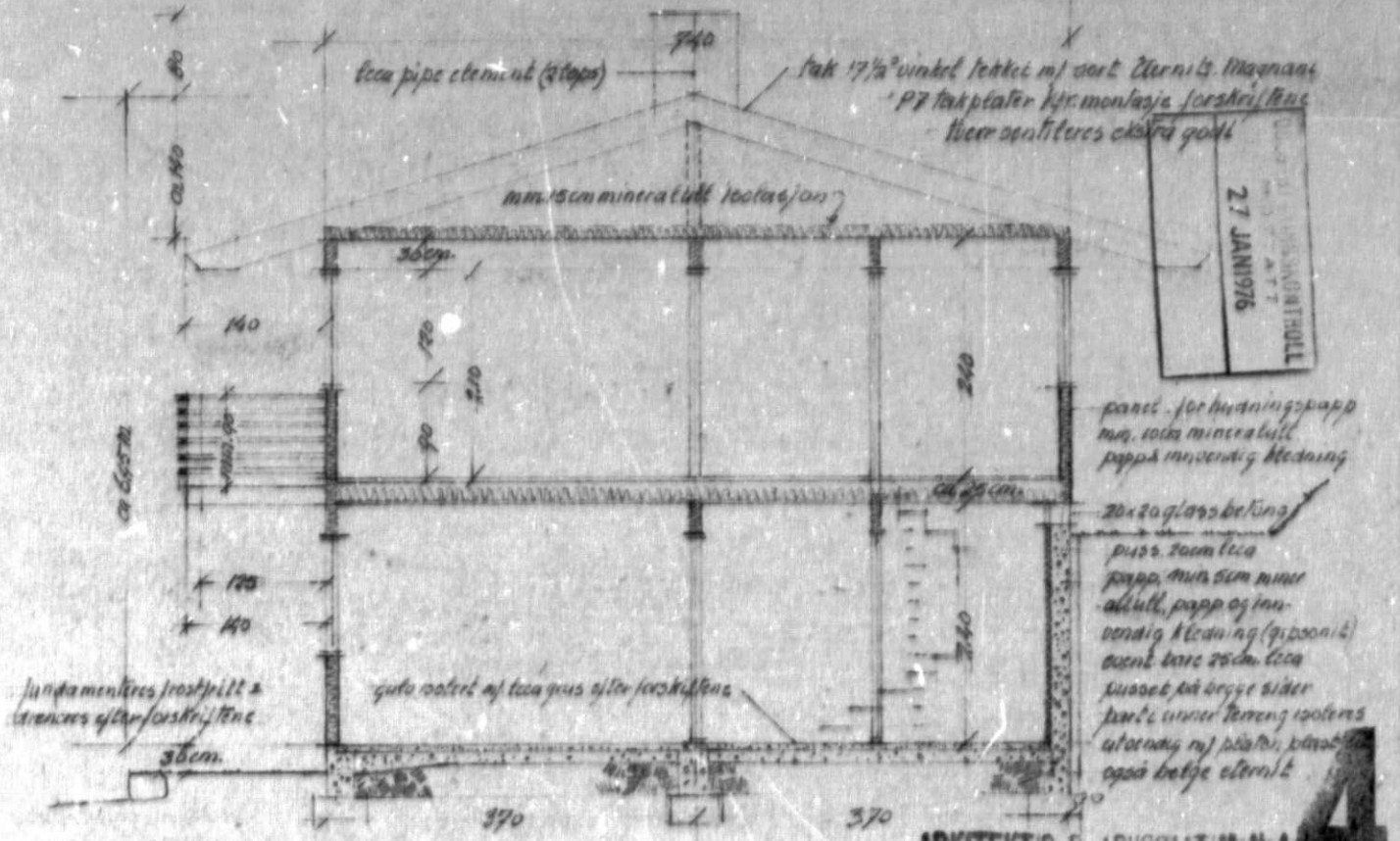
DAGALIVEIEN OSLO

ARKITEKT S.D. ARKIDAT M.N.A.L. OSLO

SJØFARTSBYGNINGEN OSLO PLANER 1. etasje m.v. HUS D

1:50 777/56

NEDFOTOGRAFERT - 30 X



27 JAN 1976

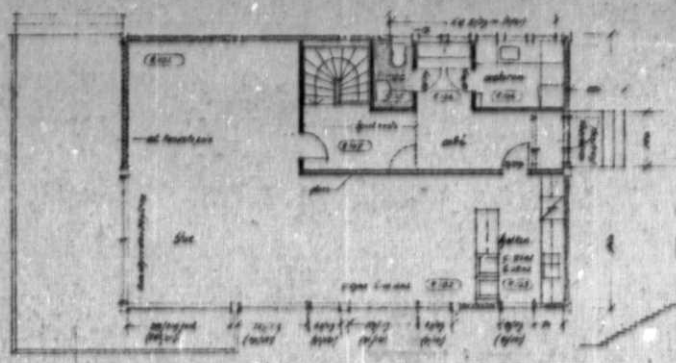
'Typesnitt av typehusene. Dagaliveien 23/25 (husene A, B, D, C og D)
Tegning nr. 727/13. mm/80

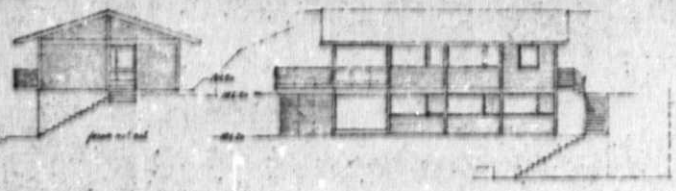
ARKITEKTGRUPPEN A/S
SJØFARTSBYGNINGEN OSLO
10/1/76.

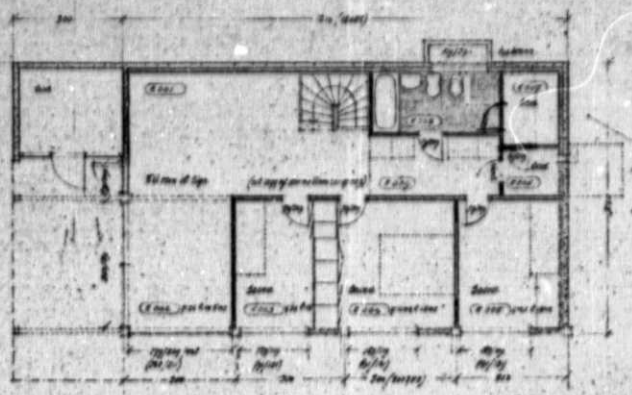
4

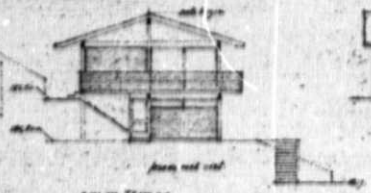
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

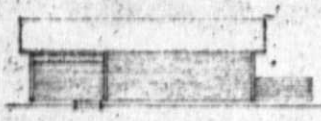
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 AUG 1976











8

ARKITEKT O.O. ADDEBO M.N.A.L.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Byggingskontrollens org.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn.nr.
33/1871 av bnr. 357 Hus D Dagaliyn.25B	75/440	1-2-
Arbeidets art	**Innlevert**	
Enebolig med hybelleilighet og garasje	14.2.75.	
Bygningens art		
Byggherre		
Nøkkelhus Oslo A/S, Årenga 10/15, 1314 Skui.		
Byggemelder		
G.D.Advocaat, Kongensgt. 6, Oslo 1.		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

27 FEB. 1975

For bygningssjefen.

T. Amundsen.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.

Vannforholdene er lorden/~~ikke lorden~~.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 MAR 1975

Oslo veivesen, den 12/3-75

T. Olsen

Skj. A 13. 2000. AHOVORD - 24697/71. --

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Sendes Oslo byplankontor

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	33/1871 av bnr. 357 hus D Dagaliv. 25B	Journal nr. 75/440	Tegn.nr. 1-2-
Arbeidets art	Enebolig med hybelle.lighet og garasje	Innlevert 14.2.75.	
Bygningens art			24 FEB 1975
Byggherre	Nøkkelhus Oslo A/S, renga 10/15, 314 Skui.		A. M. Andersen
Byggemelder	G.D.Advocaat, Konger gt. 6, Oslo 1		

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 MAR 1975

OSLO BYPLANKONTOR
001670 26 FEB 75
BIL.NR. 4

KB-D/Lst - jnr. 1670/75
Gnr. 33 bnr. 1871, Dagaliveien 23 B.
Enebolig med hybelleilighet og garasje.
Bygn.kontrollens eksp.av 24.2.1975.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Byplankontoret kan ikke behandle saken reguleringsmessig før nye forskriftsmessige situasjonskart - ikke over ett år gamle - foreligger.

Med hensyn til innsendt forslag til bebyggelsesplan vil man allerede nu gjøre oppmerksom på at en felles atkomst med garasje til hvert hus synes uheldig.

Prinsipielt bør parkering / garasjering plasseres i utkanten av området, (nærmest mulig Dagaliveien), slik at bilene ikke trekkes lenger inn i området enn nødvendig.

Oslo byplankontor, den 17. mars, 1975
detaljplanavdelingen

Halvor Strønstad
Halvor Strønstad
e.bem.

Kari Broch-Due
Kari Broch-Due
e.bem.

E R K L Æ R I N G

26510

Vedrørende

Gnr. 33, bnr. 1867 i Oslo.

29 DES. 1975

Undertegnede eier og skjøteinnehaver til foran nevnte eiendom samtykker i at eierne av gnr. 33, bnr. 1867, 1868, 1869, 1870 og 1871 i Oslo, i fellesskap anlegger, vedlikeholder og bruker en 2,5 meter bred vei samt 2 meter grøft med snølagringsplass, nødvendige skjæringer, fyllinger og snuplass samt port mellom hus A og garasje, alt som vist på karttegning over Dagalivn. 23-25 dat. 19/11-75, rettet 25-11-75.

Det samtykkes videre i at foran nevnte eiere anlegger, vedlikeholder og bruker felles ledningsanlegg over eiendommene til vann og kloakkvesenet, E-verket, televerket o.l.

Eierne er felles ansvarlige for anlegg, drift og vedlikehold med like store andeler på hver eiendom.

Denne erklæring kan ikke avløses uten samtykke fra Oslo Bygningsråd, Oslo Vann og Kloakkvesen, Oslo Elektrisitetsverk og Televerket.

Oslo, den 22.12.1975

For Gunnar Thorvaldsen Nielsen dødsbo fullmakt

.....

Eier og hjemmelsinnehaver

Jeg bekrefter herved at Torleiv Midgaard egenhendig og i mitt nærvær har underskrevet foranstående erklæring.

Oslo, dan 22-12-1975

.....

Advokat Alex H. Konto

Avskriftens riktighet bekreftes: pb

26572

E R K L Æ R I N G

Vedrørende

29 DES. 1975

Gnr. 33, bnr. 1869 i Oslo.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver til foran nevnte eiendom samtykker i at eierne av gnr. 33, bnr. 1867, 1868, 1869, 1870 og 1871 i Oslo, i fellesskap anlegger, vedlikeholder og bruker en 2,5 meter bred vei samt ½ meter grøft med snølagringsplass, nødvendige skjæringer, fyllinger og snuplass samt port mellom hus A og garasje, alt som vist på karttegning over Dagalivn. 23-25 dat. 19/11-75, rettet 25/11-75,

Det samtykkes videre i at foran nevnte eiere anlegger, vedlikeholder og bruker felles ledningsanlegg over eiendommene til vann og kloakkvesenet, E-verket, Televerket o.l.

Eierne er felles ansvarlige for anlegg, drift og vedlikehold med like store andeler på hver eiendom.

Denne erklæring kan ikke avløses uten samtykke fra Oslo Bygningsråd, Oslo Vann og Kloakkvesen, Oslo Elektrisitetsverk og Televerket.

Oslo, den 23/12 1975

for Gunvor Thurmann-Nielsen
Sg fullmakt G.D. Advocaat
Eier og hjemmelsinnehaver

Jeg bekrefter herved at G.D. Advocaat egenhendig og i mitt nærvær har underskrevet foranstående erklæring.

Oslo, den 22/12 1975

TORLEIV MIDGAARD
advokat

Avskriftens riktighet bekreftes: TS

26674

E R K L Æ R I N G

30 DES. 1975

Vedrørende

Gnr. 33, bnr. 1871 i Oslo.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver til foran nevnte eiendom samtykker i at eierne av gnr. 33, bnr. 1867, 1868, 1869, 1870 og 1871 i Oslo, i fellesskap anlegger, vedlikeholder og bruker en 2,5 meter bred vei samt ½ meter grøft med snølagringsplass, nødvendige skjæringer, fyllinger og snuplass samt port mellom hus A og garasje, alt som vist på karttegning over Dagalivn. 23-25 dat. 19/11-75, rettet 25/11-75.

Det samtykkes videre i at forannevnte eiere anlegger, vedlikeholder og bruker felles ledningsanlegg over eiendommene til vann og kloakkvesen, E-verket, Televerket o.l.

Eierne er felles ansvarlige for anlegg, drift og vedlikehold med like store andeler på hver eiendom.

Denne erklæring kan ikke avløses uten samtykke fra Oslo Bygningsråd, Oslo Vann og Kloakkvesen, Oslo Elektrisitetsverk og Televerket.

Oslo, den 19/12 1975

Hans Ingeberg
Eier og hjemmelinnehaver

Jeg bekrefter herved at Hans Ingeberg egenhendig og i mitt nærvær har underskrevet foranstående erklæring.

Oslo, den 22/12 1975

TORLEIV MIDGAARD
advokat

Avskriftens riktighet bekreftes:

7929

- 8 APR. 1976

E R K L Æ R I N G

Vedrørende

Gnr. 33, bnr. 1867 i Oslo.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver til foran nevnte eiendom samtykker i at eierne av gnr. 33, bnr. 1867, 1868, 1869, 1870 og 1871 i Oslo, i fellesskap anlegger, vedlikeholder og bruker en 2,5 meter bred vei samt ½ meter grøft med snølagringsplass, nødvendige skjæringer, fyllinger og snuplass samt port mellom hus A og garasje og felles garasjer, biloppstillingsplasser og lekeplasser, alt som vist på karttegning over Dagalivn. 23-25 dat. 19/11-75, senest rettet 20/2-76.

Det samtykkes videre i at foran nevnte eiere anlegger, vedlikeholder og bruker felles ledningsanlegg over eiendommene til vann og kloakkvesenet, E-verket, televerket o.l.

Eierne er felles ansvarlige for anlegg, drift og vedlikehold med like store andeler på hver eiendom.

Denne erklæring kan ikke avløses uten samtykke fra Oslo Bygningsråd, Oslo Vann og Kloakkvesen, Oslo Elektrisitetsverk og televerket.

Oslo, den 6. april 1976.

For Einar Kjeldsen Nielsen ikke kjellerfast

Torleiv Midgaard

P.nr. 290725/[redacted]
Eier og hjemmelsinnehaver

Jeg bekrefter herved at Torleiv Midgaard egenhendig og i mitt nærvær har underskrevet foranstående erklæring.

Oslo, den 6. april 1976.

Alex H. Koch

Advokat Alex H. Koch

Avskriftens riktighet bekreftes! UA

17354

E R K L Æ R I N G

12 AUG. 1977

Undertegnede eier av eiendommene gnr. 33, bnr. 1867, 1869, 1918, 1919, 1920 og 1921 i Oslo, Gunnvor Thurmann-Nielsen og eier av gnr. 33, bnr. 1871 i Oslo, Hans Ingeberg, er enig om følgende:

1. Eiendommene er delt opp og arrondert i henhold til situasjonskart utarbeidet av Oslo Oppmålingsvesen, datert 18.3.1975, senest korrigert 24.11.1975.
   En del mindre justeringer blir å foreta i henhold til konferanse med Oppmålingsvesenet, særlig medhensyn til delelinjer for de enkelte eiendommer i forhold til de felles adkomstveier og bruksområder.
   Gnr. 33, bnr. 1871 vil bli fradelt en tomt.
   Restarealet vil beholde bnr. 1871, mens den fraskilte tomt vil få et nytt bruksnummer.
   Den endelige arrondering av eiendommene vil bli foretatt i forbindelse med den fysiske avslutningsoppmåling, som vil finne sted i løpet av sommeren, hvoretter de endelige målebrev vil bli utarbeidet.

2. Gnr. 33, bnr. 1920 og 1921 får felles adkomstvei over bnr. 1920's eiendom, og disse eiendommer må inngå nødvendig samarbeidsavtale om vedlikehold, snerydning, m.v. i forbindelse med denne adkomstvei.

3. Gnr. 33, bnr. 1869, 1871, og senere utskilt tomt av denne eiendom, bnr. 1918 og 1919 i Oslo får felles adkomstvei, og må inngå nødvendig samarbeidsavtale angående vedlikehold, snerydning m.v. angående denne adkomstvei.

4. Gnr. 33, bnr. 1871 med senere utskilt tomt, gnr. 33, bnr. 1918 og 1919 i Oslo vil i tillegg få separate garasjeplasser i et felles garasjeanlegg under terrassen til huset på den tomt, som vil bli utskilt fra bnr. 1871 og dertil felles biloppstillingsarrangement på arealet for lekeplass og parkeringsplass, som har gnr. 33, bnr. 1867.
   Garasjeplassene og biloppstillingsplassene vil bli lagt opp for de respektive eiendommer, slik det fremgår av forannevnte situasjonskart.
   Gnr. 33, bnr. 1871 med senere utskilt tomt, gnr. 33, bnr. 1918 og 1919 må i henhold til egen avtale sørge for vedlikehold m.v. av de utendørs oppstillingsplassene og den felles lekeplass.
   De enkelte eiendommer har forøvrig selv ansvaret for nødvendig innvendig vedlikehold m.v. av de repektive garasjeplasser på eiendommen, som blir utskilt fra bnr. 1871.
   Felles skjøte med en ideell fjerdepart på hver av eiendommene vil bli utstedt når det gjelder gnr. 33, bnr. 1867, som utgjør lekeplassen og biloppstillingsplassene.

5. Nærværende dokument blir å regne som avtale mellom de enkelte eiendommer når det gjelder bruk av felles adkomstveier m.v. og blir å tinglyse på den enkelte eiendom.
   Supplerende avtale vedrørende forannevnte forhold må eventuelt inngås senere.

./.

Oslo, den 30. juni 1977

Hans Ingeberg

som eier av gnr. 33, bnr. 1871 i Oslo

Gunnvor Thurmann_Nielsen

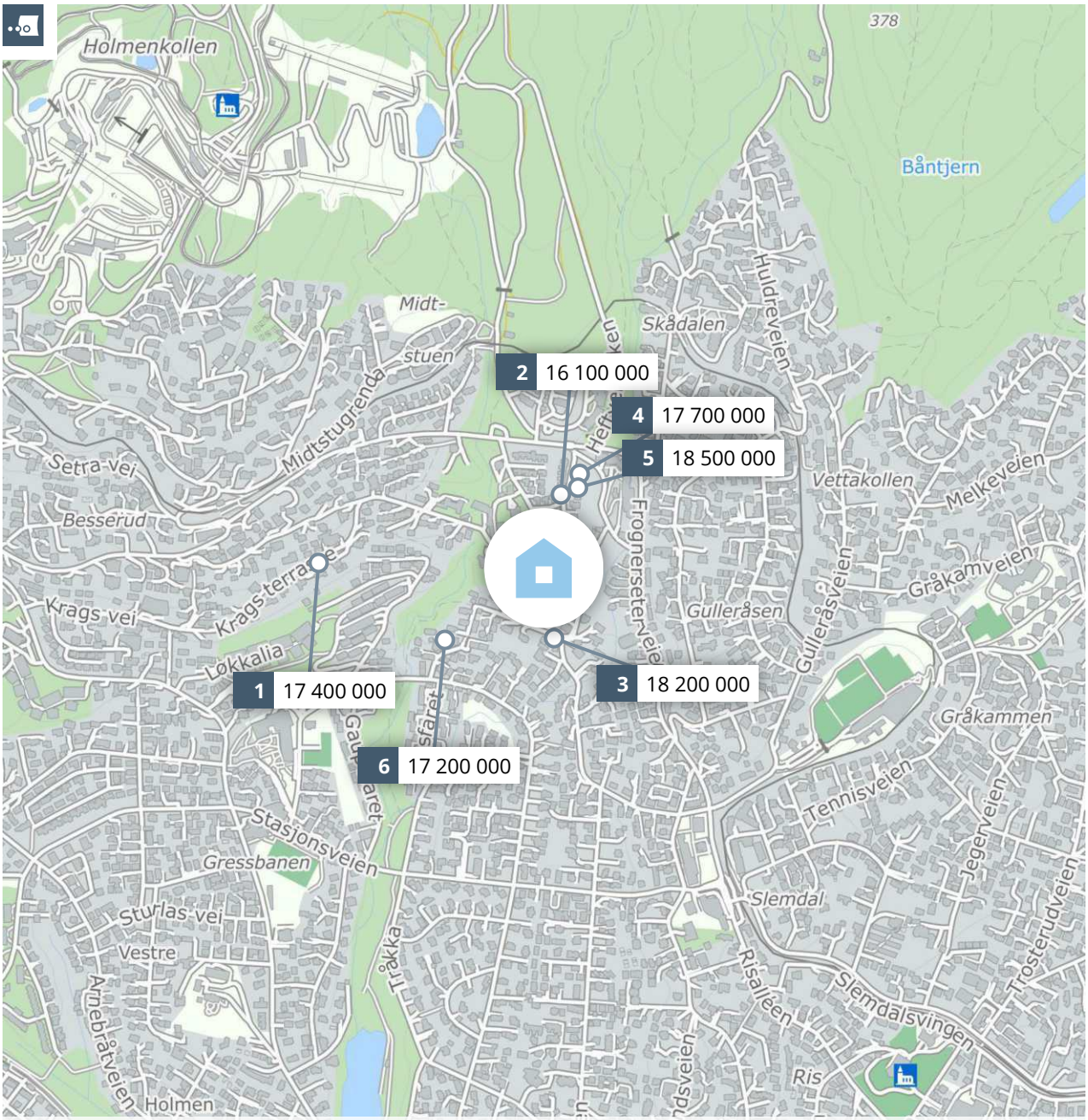
som eier av gnr. 33, bnr. 1867, 1869, 1918, 1919, 1920 og 1921 i Oslo

Jeg bekrefter herved at Hans Ingeberg og Gunnvor Thurmann-Nielsen egenhendig og i mitt nærvær har underskrevet denne erklæring, og at de er over 20 år.

Oslo, den 30. juni 1977

Odd Olsen
Advokat-

Rett gjenpart bekreftes
for Oslo og Akershus Sparebank
M. Baier Ellen Ramås



Meglers verdivurdering

DAGALIVEIEN 25 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 14.08.2026

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: Fredrik Dyve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dagaliveien 25 B, 0776 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 33 BNR 1871 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SVENSTUA

Verdivurdert til

17 800 000

-	17 800 000	110 559
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	161 m²	6 m²	- m²	27 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Krags terrasse 9 B				30.04.2026	17 900 000	**17 400 000**	0	17 400 000	**89 691**
	194 m²	1984	2 272 m²	4 sov						
2	Kristianiasvingen 36				27.01.2025	16 500 000	**16 100 000**	0	16 100 000	**94 706**
	170 m²	1974	329 m²	4 sov						
3	Dagaliveien 20 B				11.03.2026	18 900 000	**18 200 000**	0	18 200 000	**63 194**
	288 m²	1929	507 m²	5 sov						
4	Kristianiasvingen 64				14.02.2025	17 900 000	**17 700 000**	0	17 700 000	**64 364**
	275 m²	1980	763 m²	4 sov						
5	Kristianiasvingen 66				19.03.2025	19 800 000	**18 500 000**	0	18 500 000	**81 140**
	228 m²	1994	669 m²	4 sov						
6	Bjørnveien 93 D				27.08.2024	17 900 000	**17 200 000**	0	17 200 000	**91 979**
	187 m²	1988	517 m²	4 sov						

Høyt og fritt på Holmenkollens solrike sydside ligger et arkitekttegnet hjem med lys, luft og en helt egen ro. Husets lange, horisontale linjer følger terrenget, mens Oslofjorden ligger som en levende kulisse utenfor. Her smelter arkitektur og landskap naturlig sammen, med nær 180 graders utsikt, solfylte uteplasser og et hjem skapt for et moderne familieliv.

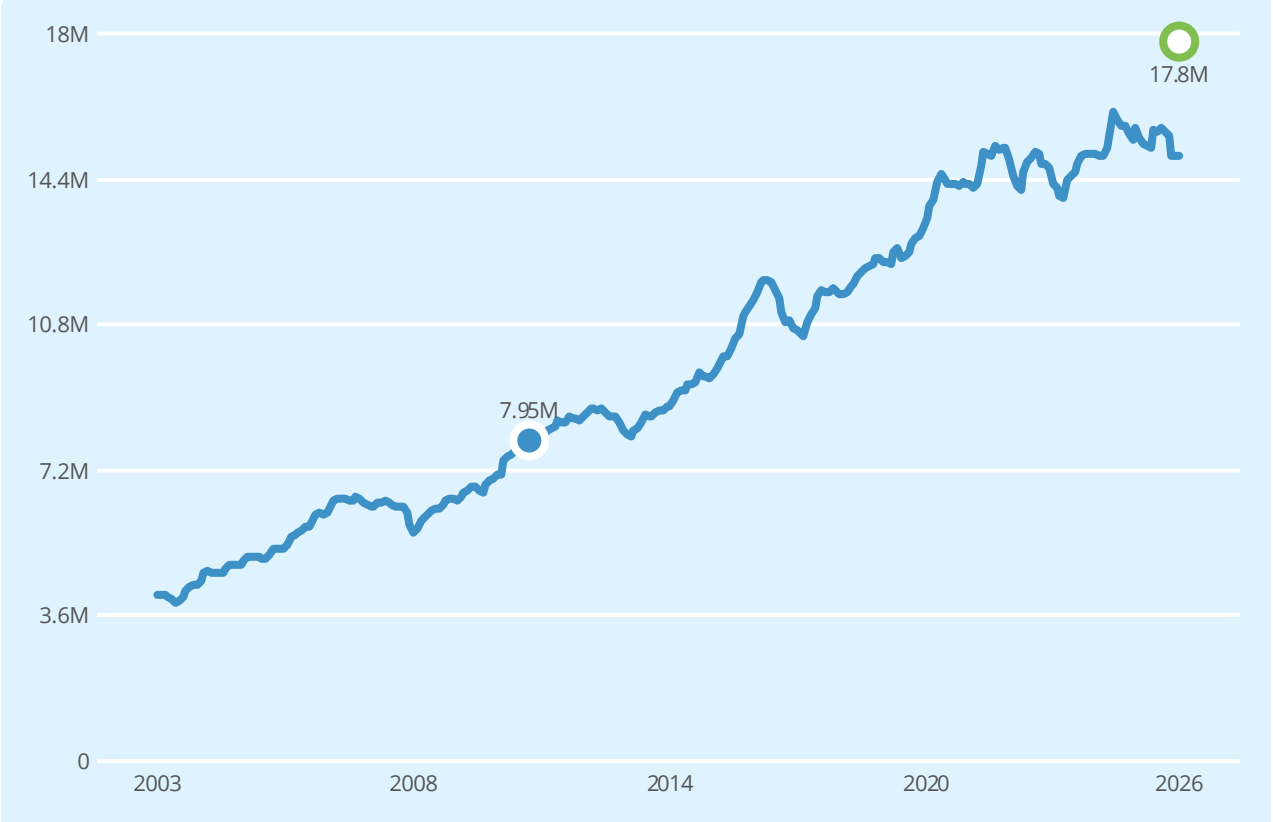
- Frodig tomt blant etablert furu med frukttrær og bærbusker
- Vestvendt veranda på 27 m² og en hellelagt uteplass
- Stor, sosial hovedetasje med peis og vindusflater mot utsikten
- Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer og stor kjøkkenøy
- Totalt fem soverom, to bad og eget vaskerom
- Arbeidsrom, ekstra stue og fleksible romløsninger i underetasjen
- Rikelig med lagringsplass
- Garasjeplass og utvendig parkering med ladere

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



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.06.2011	09.08.2011	09.09.2011	7 800 000	7 950 000	-	7 950 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

61
eneboliger til salgs

28.1M
27.4M
26.7M
25 862 000 Prisantydning i snitt
25.3M
24.6M
23.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Eneboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

45
eneboliger solgt

21.5M
20.6M
19 429 000 Prisantydning i snitt
18.8M
18 617 000 Salgspris i snitt
17.9M
17.0M

Solgt i snitt i løpet av
84
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

110 559 Dagaliveien 25 B Totalpris 17 800 000

74 559 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

72 563 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

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 25 B, 0776 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 1871, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260375

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 922 11 465

E-post: fredrik.dyve@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.
