PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

DALSVEIEN 22 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Utomhusplan

Attester og byggetegninger

Servitutter

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

Tomannsbolig

Dalsveien 22 A, 0376 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 414, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1856 **Eiendomsverdi ref nr:** FJ5179

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Familiebolig over to plan i et veletablert boligområde mellom Slemdal og Smestad. Tomannsboligen ble oppført i 1952 og har vært jevnlig vedlikeholdt og påbygget siden oppføring.
Boligen fremstår med normal god standard, med parkett og fliser på gulv, slette malte vegger med begrenset slitasje og en arealeffektiv planløsning. Det er en egen tilleggsdel som i dag leies ut.
Eiendommen har romslig markterrasse i treverk, garasje med plass til mindre bil, flere biloppstillingsplasser samt opparbeidet og planert hage med plass til trampoline.
Boligen inneholder tre bad og fire soverom. Det er stue med peis og spisestue. I kjeller er det et romslig bad med badstue. I tilknytning til kjellerstue er det etablert treningsrom, samt flere boder som gir gode lagringsmuligheter.
Boligen har store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp.
Beliggenheten er sentral med kort avstand til Frognerparken, Smedstaddammen og Nordmarka i motsatt retning

Tomannsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakkonstruksjon med takstoler i tre, og taket er tekket med betongtakstein. Taknedløp og beslag er utført i metall, og takvann ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen.
Fasader er utført i pusset mur.
Vinduer i 1. etasje har 2-lags isolerglass. Boligen har brannklassifisert hovedinngangsdør med glassfelt. Inngangspartiet er overbygget, og det er betongtrapp med skiferheller frem til inngangen.
Til hybelen er det malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass. Fra spisestuen er det balkongdør med 2-lags isolerglass ut til veranda og hage. Fra stuen er det tofløyet dør med 2-lags isolerglass ut til hage.
Fra stue og spisestue er det adkomst til oppbygget markterrasse i trykkimpregnert trevirke. Terrassen har direkte adkomst til hagen via ett trappetrinn.
Ved hovedinngangen er det betongtrapp med skiferheller i trinnene. Fra garasjeinnkjørselen er det felles trapp i naturstein opp til hovedpassasje foran inngangspartiet. Ved spisestuen er det utvendig trapp i trevirke med tre trinn og rekkverk i tre. Fra stuen er det mindre trapp med to trinn ned til veranda i trevirke.
Boligen disponerer én parkeringsplass i garasjeanlegg med direkte adkomst til boligen, samt to biloppstillingsplasser på eiendommen.

INNVENDIG Gå til side

I boligens 1. etasje er det fliser på bad, i entré, foran peis og i TV-stue. Det er laminatgulv i to soverom. Øvrige rom har original parkett i rutemønster, og det ble lagt ny parkett på kjøkkenet i 2009.
Veggene består hovedsakelig av slette, malte flater, med fliser på bad. Det er også fliser over kjøkkenbenk. Takene har slette, malte flater samt malte himlingsplater.
I kjeller er det fliser på gulv i alle rom, samt betonggulv i garasje. I treningsrommet er det lagt treningsdekke av gummi. Veggene består av malte betongvegger, og takene har malte betonghimlinger.
I hybelen er det 2-stavs parkett i alle rom, med unntak av badet som har fliser. Veggene består av slette, malte flater samt enkelte vegger med strie. Det er både betongvegger og platekledde vegger. Takene har himlingsplater i alle rom.
Etasjeskiller består av jernbetongdekke over kjeller, samt støpt betongdekke i kjeller. Tilbygget er utført med isolert trebjelkelag over luftet kryperom.
Boligen har malt tretrapp med rekkverk i tre.
Boligen har flere ulike typer innvendige dører. I hybelen er det glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer. I hoveddelen er det profilerte dører i begge etasjer. Det er brannisolert dør fra trappegang i kjeller til garasje/fellesrom, samt dør med glassfelt mellom entré og gang i 1. etasje.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Boligen har to separate kjøkken. Hovedkjøkkenet i byggets 1. etasje er et romslig kjøkken fra Sigdal, mens kjøkkenet i byggets tilleggsdel (hybel) er levert av IKEA.

Det vises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelser og detaljer om begge kjøkkenene.

SPESIALROM Gå til side

I kjellerens bad avdeling er det både badstuerom og toalettrom, begge som separate rom innenfor badet. Badstuen har klassisk badstuinnredning og elektrisk badstuovn.
Toalettrommet har fliser på gulv og vegghengt toalett. Det vises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelser og detaljer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har deler av VVS-anlegget utført i kobberrør, inkludert hovedstoppekran i kobber i kjeller. Det er nyere røropplegg i deler av anlegget. Fordelerskap er plassert og tilgjengelig fra bad i kjeller, og har forskriftsmessig avrenning til baderomsgulv.
Det er synlige avløpsrør i plast under servant på bad og kjøkken. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft via ventiler i yttervegger samt ventiler i overkant av enkelte vinduer.
Ifølge tidligere salgsoppgaver er det to varmtvannsberedere fra 2010 plassert i felles kjellerbod med adkomst fra garasje. Seksjon 2 har også sine beredere plassert i samme bod.
Oppvarming skjer ved elektriske panelovner. Det er varmekabler på alle bad, i kjeller og på ytterste del av kjøkken. Peis fra Ortner er plassert i stue i 1. etasje.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i 1. etasje. Det er antatt egen strømmåler for hybel (ekstern enhet). Det er også eget skap med fordelingskurser i kjeller.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte, faste masser og fjell.
Deler av boligen . Det er observert knotteplast (grunnmursplast) rundt deler av bygningen.
Boligen er fundamentert til fjell. Kjellervegg er utført i 40 cm betong, inkludert 5 cm isolasjon. Grunnmur for tilbygg er utført i 25 cm Leca, fundamentert på såle.

Beskrivelse av eiendommen

Tomten er planert over svakt skrånende terreng, fordelt over to nivåer. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon, samt liten fare for ras og flom.
Det anbefales å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og utfyllende informasjon om konstruksjoner og bygningsdeler.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

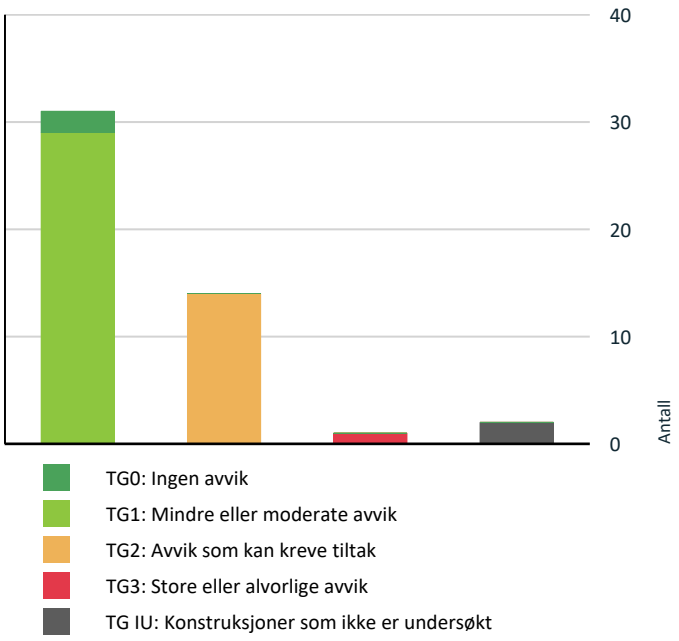
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tomannsbolig, tatt i bruk 01.01.1950.
Det foreligger ferdig attes for bolig datert 1952.
Tilbygg, tatt i bruk 01.03.1989.
Det foreligger godkjent søknad om ferdigattest for bruksendring av kjeller til rom for varig opphold, datert 20.04.2021.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og nytt inngangsparti, datert 10.05.2012.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tremannsbolig til tomannsbolig, datert 16.12.2009.

Ifølge seksjoneringsbegjæring datert 23.12.2008 er inngangspartiene til seksjon 1 og 2 (tomannsboligen) fellesareal for seksjon 1 og 2.
Inngangspartiene er nå innlemmet i hhv. seksjon 1 og seksjon 2, men det er ikke foretatt reseksjonering av inngangspartiene. Dette betyr at arealet formelt ikke er en del av seksjonen.
Tilgang til fellesrom i kjeller med stopepkran og varmtvannsberedere skjer denne via denne seksjonens garasje, det er ikke fremvist avtale på dette.

Sammendrag av boligens tilstand

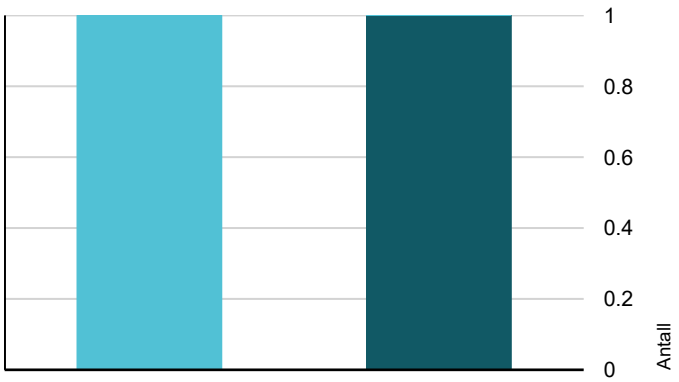
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom (hybel) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom (hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer hybel og treningsrom	Gå til side
Innvendig > Overflater - hybel	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken (hybel) > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1950

Anvendelse
Tomannsbolig over to plan, 1. etasje og kjellerplan. Boligen er oppført i 1952 med tilbygg fra 1989 (separat del , fløy i 1. etasje) og tilbygg til kjøkken fra 1991.

Standard
Horisontaldelt tomannsbolig over to plan inneholder følgende:
Kjeller består av garasje, bod, hall med trapp, kjellerstue, trimrom, bad, badstue og toalettrom. Det er malt tretrapp opp til hovedetasjen (1. etasje).
1.etasje består av entré, hall med trapp, gang, tre soverom, bad, spisestue, stue, kjøkken og kott. I tillegg er det en tilleggsdel til hovedbygget (hybel) som består av bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang og soverom. Denne delen har separat inngang, samt intern adgang fra hoveddel.
Boligen fremstår med normal slitasjegrad.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med ca. 22 graders takvinkel og takstoler i tre (ref. Plan og bygg). Taket er tekket med betongtakstein og ble skiftet i 2012 (ref tidligere salgsoppgave)

Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta observasjon fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge skader som en nærmere besiktigelse av taket kunne avdekket. Det bør tas høyde for denne risikoen. Nærmere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasader i pusset mur.

Yttervegger i 1. etasje er oppført med 25 cm Siporex. Yttervegger i 2. etasje er oppført med 20 cm Siporex. Tilbygget er oppført med yttervegger i 25 cm Isoblokk.

Utvendige vegger på tilbygg under stue er ikke pusset eller ferdigstilt, og vil trenge behandling i form av puss og/eller kledning for å hindre vanninnsig og værpåkjenning / slittasje.

Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Veggkonstruksjonen er kun beskrevet og er ikke inspisert eller vurdert.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i 1. etasje har 2-lags isolerglass fra 2012.
I underetasjen er det nødutgangsvindu med 2-lags glass fra 2024.
Resterende vinduer er fra 2010.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.



TG 2 Vinduer hybel og treningsrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

I hybelen er det malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1988
Kjellervindu mot hage (tilbygg) med 2 lags isolerglass fra 2010.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på alle vinduer med produksjonsdato før 1995 grunnet alder og forventet redusert levetid. Det er også registrert innvendig slitasje på eldre vinduer.
Vinduet i kjeller mot hage ved treningsrommet er skummet fast, men mangler ferdigstillelse av innsettingsdetaljer rundt vinduet utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder må det påregnes at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Etterbehandling av vinduskarmer anbefales. Det anbefales også å ferdigstille innsettingsdetaljer rundt vinduet i kjeller mot hage ved treningsrommet.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har en brannklassifisert hovedinngangsdør med glassfelt. Inngangspartiet er overbygget, og det er betongtrapp med skiferheller til inngangspartiet (enkelte heller med bom)

Til hybelen er det malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass fra 2010.
Fra spisestuen er det balkongdør ut til veranda/hage med 2-lags isolerglass fra 2010.
Fra stuen er det tofløyet dør ut til hage med 2-lags isolerglass fra 2008.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue og spisestue leder to ulike dører ut til en oppbygget markterrasse i trykkimpregnert trevirke. Terrassen har direkte adkomst til hagen via ett trappetrinn.

Det er levegg i tre mot innkjørselen. Terrassen har også plassbygd blomsterbed og det er hekk. Det er utvendig belysning på terrassen. Høyden på oppbygd terrasse er målt til 39 cm. Terrassen er delvis bygget over naboseksjonens garasjeanlegg (ikke videre vurdert)





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Ved hovedinngang er det trapp i betong med skiferheller i trinnene.
Fra garasjeinnkjørsel er det felles trapp i naturstein opp til hovedpassasje foran hovedinngang.
På spisestuens terrasse er det utvendig trapp i trevirke med tre trinn og rekkverk i tre.
Fra stue er det en mindre trapp med to trinn ned til veranda i trevirke.



Tilstandsrapport



TG 1 Garasje

Beskrivelse

Boligen disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegg med direkte adkomst til boligen og to biloppstillingplasser på eiendommen..
Garasjen har støpt dekke og pusset murvegger, med isolasjon av isopor i himling. Garasjen har manuell garasjeport.

Fra garasjen er det tilgang til fellesrom som inneholder varmtvannstanker, samt til nabo seksjonens garasje.

Det er uferdig lettvegg og åpening mellom mellom de seksjoners garasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

I boligens 1. etasje er det fliser på bad, entre, foran peis og i TV-stue.
Det er laminatgulv i to soverom. Øvrige rom har original parkett i rutemønster, og det er lagt ny parkett på kjøkken i 2009.

Veggene består av slette malte flater, med fliser på bad. Det er fliser over kjøkkenbenk. Takene er slette malte flater, takplater med lister og malte himlingsplater.
Takhøyde stue / spisestue er målt til 258 cm.

I kjeller er det fliser på gulv i alle rom (2012), samt betonggulv i garasje. Det er lagt et treningsdekke av gummi i treningsrom. Gulv under dette dekket i treningsrommet er ikke videre vurdert.
Veggene består av malte betongvegger, og takene er malte betonghimlinger. Takhøyde 220 cm som er under dagens krav til 240 cm.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra forventet normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må påregnes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Det er registrert knirk i gulv.

TG 2 Overflater - hybel

Beskrivelse

I hybelen er det 2-stavs parkett i samtlige rom, med unntak av bad som har fliser.
Hybelen har slette malte vegger samt vegger med strie. Det er både betongvegger og platekledde vegger.
I taket er det himlingsplater i alle rom.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Vurdering av avvik:

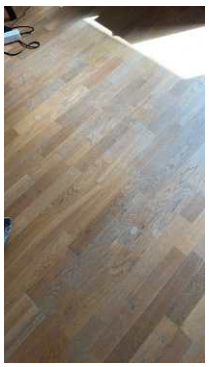
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

TG2 er satt på overflater der det er registrert generell slitasje på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke vurdert som nødvendig med utbedringer, da avviket kun er av estetisk karakter.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av jernbetongdekke over kjeller, samt støpt betongdekke i kjeller. Tilbygg er utført med isolert trebjelkelag over luftet kryperom.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for måling av høydeforskjeller/skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis fanges opp ved slik kontroll.

I denne boligen er stue, kjøkken i hoveddel og kjøkken i hybel kontrollert.

På stue ble det målt 9 mm avvik over 2 m, totalt 14 mm gjennom hele rommet.
På kjøkken i hybel ble det målt 9 mm avvik over 2 m, totalt 13 mm gjennom hele rommet.
I underetasjen ble kjellerstue kontrollert, hvor det ble målt 8 mm avvik over 2 m, totalt 12 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10 mm over 2 m og totalt 15 mm gjennom hele rommet (iht. NS 3600).

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe med tre pipeløp og 9” x 9” røykrør. Det er installert peisovn (Produsent Ortner fra 2011) med glass i stue i 1. etasje.

Funksjonen til ildstedet og pipeløpet er ikke kontrollert eller testet av takstmannen i forbindelse med befaringen. Eventuell vurdering av trekkforhold og teknisk funksjon ligger utenfor befaringens omfang.

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

Pipen er fra byggeår. Det er ikke opplyst om indikasjoner på feil eller mangler, men den er gitt TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det er på befaringsdato ikke behov for tiltak på pipen. Denne er kontrollert av brann- og feievesen uten at det er påpekt vesentlige avvik eller feil. Dette utelukker ikke at tidspunkt for eventuell piperehabilitering kan nærme seg.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Beskrivelse
Grunnmur og innvendige vegger i kjeller består av murvegger samt utforede platekledde vegger, med fliser i våtrom. Hulltaking for fuktmåling mot grunn er derfor ikke mulig.

Det er foretatt stikkprøvekontroll på tre ulike grunnmursvegger mot grunn med Protimeter fuktindikator. Det ble registrert mindre fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tilstandsgrad 2 settes som følge av registrert fukt i grunnmur. Fuktverdiene er målt under avviksnivå, men videre undersøkelser og eventuell monitorering anbefales.

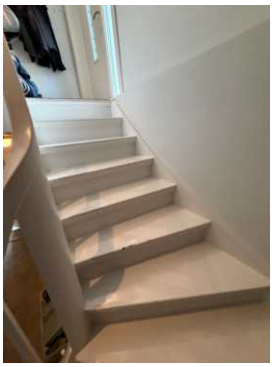
Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har malt tretrapp med rekkverk i tre. Avstanden mellom spiler i rekkverket er målt til 13 cm, som er 3 cm over dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Trappen mangler håndløper på én side.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har flere ulike typer innvendige dører:

I hybelen er det glatte, malte dørblad samt hvite karmer og foringer. Dør fra gang til kjøkken er fjernet.
I hoveddelen er det profilerte dører i begge etasjer.
Det er en brann isloert dør fra trappegang i kjeller inn til garasje/fellesrom.
Det er dør med glassfelt mellom entre og gang i 1. etasje.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder, noe justrering på enkelte dører vil trengs. .



Branndør til garasje.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Romslig bad i kjeller fra 2011/2012. Badet er utfomet med eget toalettrom og badstuerom integrert i baderommet. Badet er flislagt. Byggteknisk forskrift fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan det kun vurderes synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med 20 x 50 cm fliser, med mosaikkfliser over badekar. Himling består av malt betongtak. Belysning består av taklampe, speillys samt naturlig lys fra vindu.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (hulrom) bak flisene.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er lagt med 30 x 30 cm fliser, med mosaikkfliser i dusjsonen. Det er varmekabler i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukrist til toppen av flis ved badedør.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukrist.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under fliser. Det er registrert hulrom (bomlyd) under enkelte fliser. Det er imidlertid ikke observert sprekker i fuger eller tegn til løse fliser, og forholdet vurderes derfor ikke som et avvik.
Flis med sprekk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.





Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innfliset badekar samt dusjhjørne med fastmontert dusjvegg i herdet glass.
Det er skuffeinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er vegghengt høyskap.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

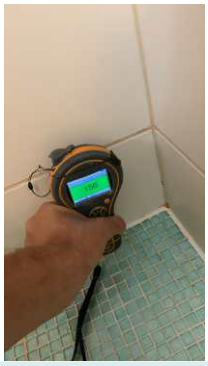


KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot yttervegger/grunnmur, badstuerom og annet våtrom, og badet består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift.
Det er foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.
Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må anses som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgaver fra 1989, og forventet levetid for badet er overskredet. Badets funksjonskrav vurderes likevel som ivaretatt, og TG3 settes.

Veggene har 20 x 20 cm fliser med flisebård, samt malt innvendig himling. Det er vegglamper som lyskilde. På gulv er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 14 mm fra toppen av slukrist til toppen av flis ved badedør.
Det antas at sluk er plassert under dusjkabinett, og tettesjikt/membran er ukjent. Sluk var ikke tilgjengelig under befaring grunnet dusjkabinett.
Rommet har innredning med nedfelt servant, ettgreps blandebatteri, gulvmontert toalett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er også høyskap. Det er montert ny servant og dusjkabinett i 2012/2013.
Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør samt lufteventil i vindu.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må forventes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tilfredsstille normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

Samlet tilstandsgrad 3 er satt for rommet med bakgrunn i alder, løse silikonfuger, skruhull i fliser, naturlig ventilasjon og manglende dokumentert tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot naboseksjon og badet består av både utforede vegger og murvegger. Det er ikke tilgang til hulltaking fra bakenforliggende konstruksjon. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift.

Det er foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må anses som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv.

Videre undersøkelser og jevnlig overvåkning av fukt anbefales.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet er fra 2006, med gulvfliser og ny baderomsinnredning fra 2014.

Byggteknisk forskrift fra 1997–2010 er lagt til grunn for vurdering av bygningskonstruksjon, og byggteknisk forskrift fra 2010 er lagt til grunn for vurdering av baderomsinnredning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan det kun vurderes synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med 30 x 30 cm fliser. Himling er malt. Belysning består av spotter over og ved speil. Badet har vindu som gir naturlig lys. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er lagt med 30 x 30 cm fliser (skiftet i 2014), med 5 x 5 cm fliser i dusjsonen. Det er varmekabler i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på 22 mm fra toppen av slukrist til toppen av flis ved badedør.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukrist.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har hovedsluk og hjelpesluk, begge av type plastsluk med produksjonsår 2006. Det er observert membran under klemringen.

Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig med fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) samt synlige observasjoner.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Tilstandsgrad 2 settes da det er avdekket membran over klemring i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett samt dusjhjørne med innfellbare dusjvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra gang i vegg bak dusjsone.

Det er observert plast (dampsperre) bak gips på innvendige vegger mot bad. Dette er vurdert som en mindre hensiktsmessig løsning, da det kan medføre risiko for kondensproblematikk. Det er ikke avdekket kondens eller fukt i vegg ved måling, men konstruksjonen tilsier at videre overvåking anbefales.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning og fronter fra IKEA. Det er parkett på gulvet, og veggene består av murvegger med strie. Himling er utført med malte himlingsplater, og det er spotbelysning i tak.
Hvitevarer består av: ¨

Stekeovn fra IKEA
Platetopp fra IKEA
Oppvaskmaskin fra Bosch
Kombiskap fra Electrolux
Avtrekksvifte fra Siemens

Benkeplate er i laminat med topplimt stålvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det malte vegger med strie.
Kjøkkenvindu gir godt lysinnslipp.

Det anbefales generelt å ettermontere vannstoppsystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var krav på oppføringstidspunkt.

Overflater på kjøkken er vurdert ut fra forventet normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må påregnes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Det er registrert slitasje på sokkellister samt mindre slitasje på fronter.







1.ETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra 2009, med innredning og profilerte fronter fra Sigdal. et er parkett på gulvet og slette malte vegger. Himling er slett malt, med spotbelysning samt lys under overskap som lyskilde.

Hvitevarer består av:

Stekeovn fra Asko
Dampovn fra Asko
Induksjonstopp fra Asko
Oppvaskmaskin fra Electrolux
Kombiskap fra ukjent produsent
Avtrekksvifte fra Asko
Komfyrvakt

Benkeplate er i heltre eik, med topplimt stålvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Kjøkkenvindu gir godt lysinnslipp.

Det anbefales generelt å ettermontere vannstoppsystem på kjøkken, selv om dette ikke var krav på oppføringstidspunkt.
Det er registrert enkelte slitasjeskader på kjøkkenfronter.

Overflater på kjøkken er vurdert ut fra forventet normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må påregnes på et brukt kjøkken og kommenteres normalt ikke, enkelte merker og hakk på kjøken.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.







SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fra hovedrom i kjelleren er det tilgang til badstuerom. Badstuen har klassisk badstueinnredning med to benkehøyder.
Dør til badstuen er utført i herdet glass.

Tilstandsrapport



KJELLER > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuen er utstyrt med elektrisk badstueovn, antatt fra byggeår. Ovnen er ikke funksjonstestet.



KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

I kjeller er det etablert et toalettrom i tilknytning til hovedbadet. Toalettrommet har fliser på gulv og vegger. Det er vegghengt toalett. Det er også etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rommet har elektrisk avtrekksvifte med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har deler av VVS-anlegget utført i kobberrør av eldre dato, inkludert kobberrør i kjeller. Det er stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. TG 2 er satt på grunn av alder, og ikke på grunn av synlige feil og mangler på rørene.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Vannledninger rør i rør

Beskrivelse

Nyere røropplegg. Fordelerskap er tilgjengelig fra bad i kjeller. Fordelerskapet har forskriftsmessig avrenning til baderomsgulv. Det er synlig rør-i-rør til utvendig vannkran (det er ikke innvendig stoppekran).



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Stakekum av støpejern er lokalisert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres boligen via lufteventiler i yttervegger samt via lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

I kjeller er det et fellesrom som inneholder fire varmtvannsberedere fordelt mellom begge seksjoner.
Denne seksjonen har (ref. tidligere salgsoppgaver) to varmtvannsberedere fra 2010 plassert i felles kjellerbod (bod med inngang fra garasje). Seksjon 2 har også sine beredere plassert i samme bod.





TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved panelovner. Det er varmekabler på alle bad, i kjeller og på ytterste del av kjøkkenet.
I 2011 ble ny energivennlig peis fra Ortner installert av Lillehammer Flis og Stein AS.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Det er eget skap med fordelerkurser i kjeller og hybel. Det elektriske anlegget i kjeller ble oppgradert i forbindelse med oppussing i 2011/2012, og det ble installert nytt sikringsskap med egen måler til separat del i 2011.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011

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

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført av dagens eier.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.
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.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell. Ref plan og bygg oslo kommune

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Deler av boligen er redrenert og utvendig isolert i 2011, av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid og 20111. Det er observert knotteplast (grunnmursplast) rundt deler av bygningen.
Bygget ble opprinnelig ført opp med 2 1/2" drensrør.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av at dreneringen er over 30 år gammel, og dermed har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er fundamentert til fjell. Kjellervegg er utført i 40 cm betong, inkludert 5 cm isolasjon.
Grunnmur til tilbygg er oppført i 25 cm Leca, fundamentert på såle.

Ref plan og bygg

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er utført i betongstein og er oppført av dagens eier for å planere ut hageparti.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er planert over svakt stående terreng over to nivå. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av alder på de utvendige vann- og avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

Det utføres kontinuerlig avlesning av radon, og dagens eier har etablert radonsug i kjeller. Det er ikke observert forhøyede verdier av radon under dagens eiers eiertid. Verdiene har ikke overstiget 50.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

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

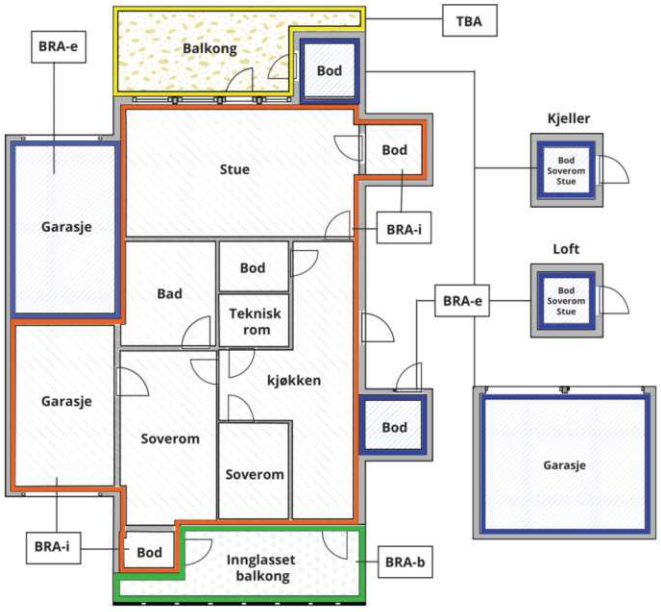
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	89			89	
1.Etasje	169			169	70
SUM	**258**				**70**
SUM BRA	**258**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Garasje, bod 1, hall m/trapp, kjellerstue, bad, trimrom, badstue, toalettrom		
1.Etasje	Bad/vaskerom (hybel), stue/kjøkken (hybel), gang (hybel), soverom (hybel), entré, hall m/trapp, gang 2, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, spisestue, stue, kjøkken, kott		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Fellsrom i kjeller og nabo seksjons areal i garasje er ikke medregnet i areal oppsett. Alle oppbygde plattinger er inkludert som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tomannsbolig, tatt i bruk 01.01.1950.
Det foreligger ferdig attes for bolig datert 1952.
Tilbygg, tatt i bruk 01.03.1989.
Det foreligger godkjent søknad om ferdigattest for bruksendring av kjeller til rom for varig opphold, datert 20.04.2021.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og nytt inngangsparti, datert 10.05.2012.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tremannsbolig til tomannsbolig, datert 16.12.2009.

Ifølge seksjoneringsbegjæring datert 23.12.2008 er inngangspartiene til seksjon 1 og 2 (tomannsboligen) fellesareal for seksjon 1 og 2.
Inngangspartiene er nå innlemmet i hhv. seksjon 1 og seksjon 2, men det er ikke foretatt reseksjonering av inngangspartiene. Dette betyr at arealet formelt ikke er en del av seksjonen.
Tilgang til fellesrom i kjeller med stopepkran og varmtvannsberedere skjer denne via denne seksjonens garasje, det er ikke fremvist avtale på dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Boligen har en tilbygg/ tileggsdel som leies ut som hybel i dag. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekreftet at tilleggsdelen er godkjent som separat utleieleilighet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	414		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dalsveien 22 A

Hjemmelshaver

Lütken Christian Georg, Pracon Katharina Sofie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv del av tomannsbolig beliggende mellom Slemdal, Vinderen og Smestad i et etablert og fint boligområde. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger og servicefunksjoner. Offentlig kommunikasjon i nærheten med bussholdeplass ved Tråkka og Bernhard Herres vei, samt T-bane ved Vinderen og Smestad. Barnehager og skoler for alle trinn i nærområdet.

Kort vei til Hemingbanen som er et flott idrettsanlegg med bl.a. flere fotballbaner, friidrettsområde, terrengløype, idrettshall for håndball og basket, samt en nyere hall med tennisbaner og stor, nedfelt trampoline grop. Samt nær Gressbanen og Holmendammen. Boligen ligger i nærhet til tursti som tar deg innover i Nordmarka, med milevis av tur- og skiløyper, slalåmbakke, samt flere idylliske badevann som for eksempel Holmendammen. Ca. 10 min sykkeltur til Frognerparken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseiet tomt: 1 969 m².
Eiendommen er opparbeidet med nyere støttemurer og plenarealer, asfalterte gangstier samt diverse prydbusker. Tomten er fellesareal og delvis avgrenset med gjerder og hekk. Den delen som tilhører denne boligen er i hovedsak inngjerdet.
Det er et romslig grøntareal med utgang fra stue og spisestue til platting.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann

Tinglyste/andre forhold

Sameie
(Informasjon fra tildgere salgsannonse)
Leiligheten er en del av Sameiet Dalsveien 22. Sameiet består av 5 seksjoner - 1 tomannsbolig og 3 eneboliger. Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne felles plikter som dugnad etc. Da dette er et lite sameie, har det ikke styre, forretningsfører eller styreleder. Sameierne betaler ikke inn felleskostnader, men deler direkte løpende kostnader (eksempelvis felles forsikring, kommunale avgifter, brøyting, vedlikehold etc.). Det er p.t. ingen avtale mellom seksjonene hvor det fremkommer hvordan utearealet fordeles, utover opprinnelige prospekt og inngjerding/hekk. Pr. d.d er utearealet useksjonert. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende etterhvert som de forfaller.
Kostnader som blant annet forsikring, strøm, parabol/kabel-TV, internett og alarm vil variere fra hustand til hustand.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	
2	10.06.2026	
3	10.06.2026	
4	10.06.2026	
5	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260201
Addresse	Dalsveien 22 A		
Postnr.	0376	Sted	OSLO
Selgers navn	Christian Georg Lütken		
Selgers navn	Katharina Sofie Pracon		

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?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Våtrom

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

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

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

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

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fukt pga feil drenering av varmepumpe fra bolig over i 2019, utbedret og ingen feil etter dette

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

2011, dette ble gjort av eier før forrige eier

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

fast installasjon i veggensom sikrer rømningsvei, i tillegg lagt inn radonsug (selv om verdieen var langt under tiltaksnivå)

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Hvilke endringer er gjort?:

2021 se forrige side, ferdigattest

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ 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

Beskrivelse:

hybel leies ut for 10500 p.t. ca 35kvm

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

ok

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

max målte verdier på 50 stort sett lavere enn dette, ligger på rundt 20-30

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

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:

se tidl punkter ang dette

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Lampe/lys på venstre skap på badet oppe fungerer ikke. Videre er skinne med spotter i taket på kjøkkenet fungerende med ikke lyktes i å finne riktige lyspærer.

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.

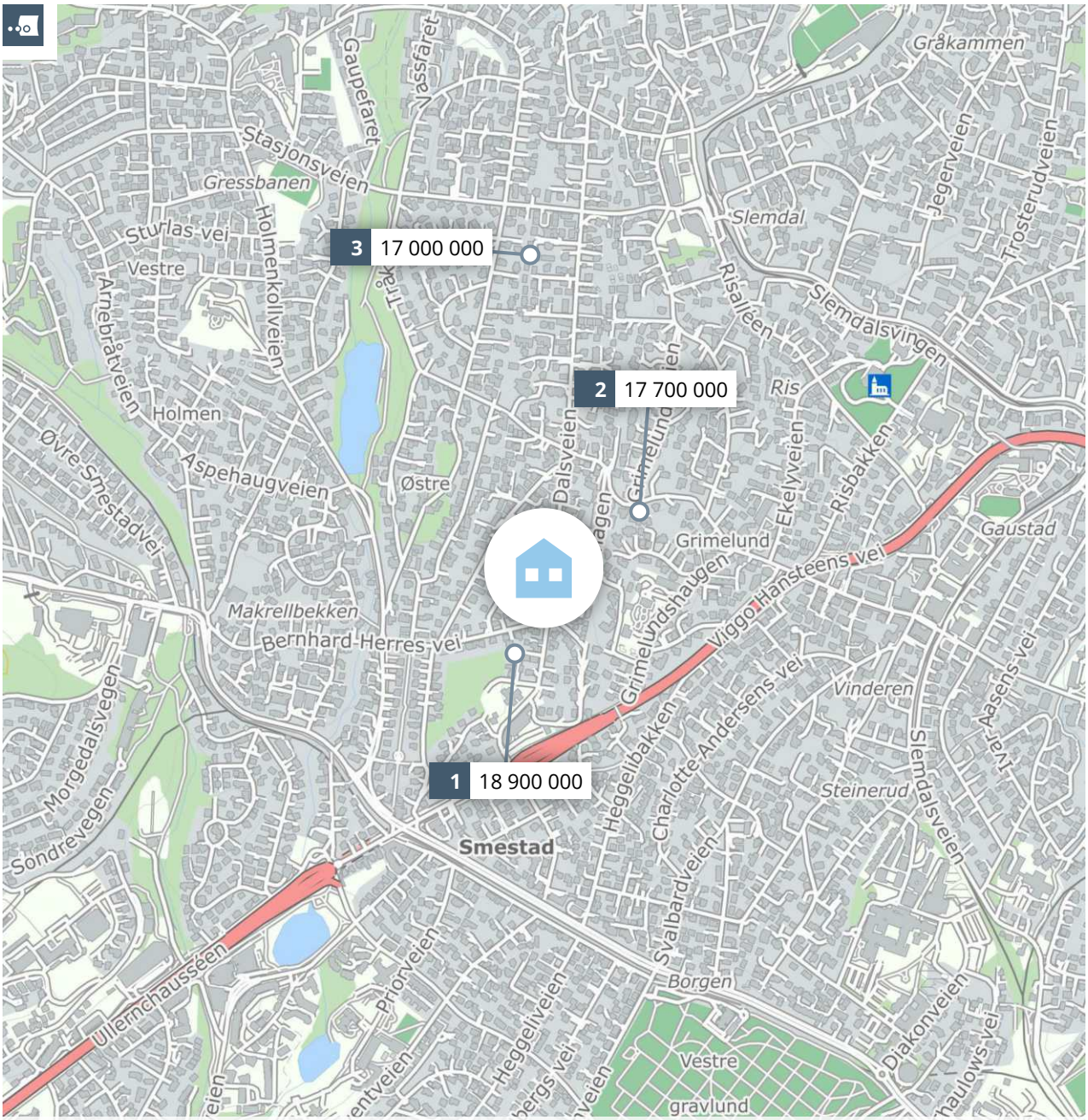
Dato 12.06.2026

Signert av *Christian Georg Lütken*

Signert av *Katharina Sofie Pracon*

Initialer selger:
C G
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

DALSVEIEN 22 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 13.06.2026

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: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dalsveien 22 A, 0376 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 27 BNR 414 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ØSTRE HOLMEN

Verdivurdert til

16 000 000

-	16 000 000	62 016
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	258 m²	- m²	- m²	70 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dalskroken 5 238 m² 1937 1 305 m² 4 sov	27.05.2025	19 900 000	**18 900 000**	0	18 900 000	**79 412**
2	Holmenveien 34 C 255 m² 1915 525 m² 3 sov	31.12.2025	18 900 000	**17 700 000**	0	17 700 000	**69 412**
3	Dalsveien 62 H 190 m² 2016 3 826 m² 4 sov	02.06.2026	16 950 000	**17 000 000**	0	17 000 000	**89 474**

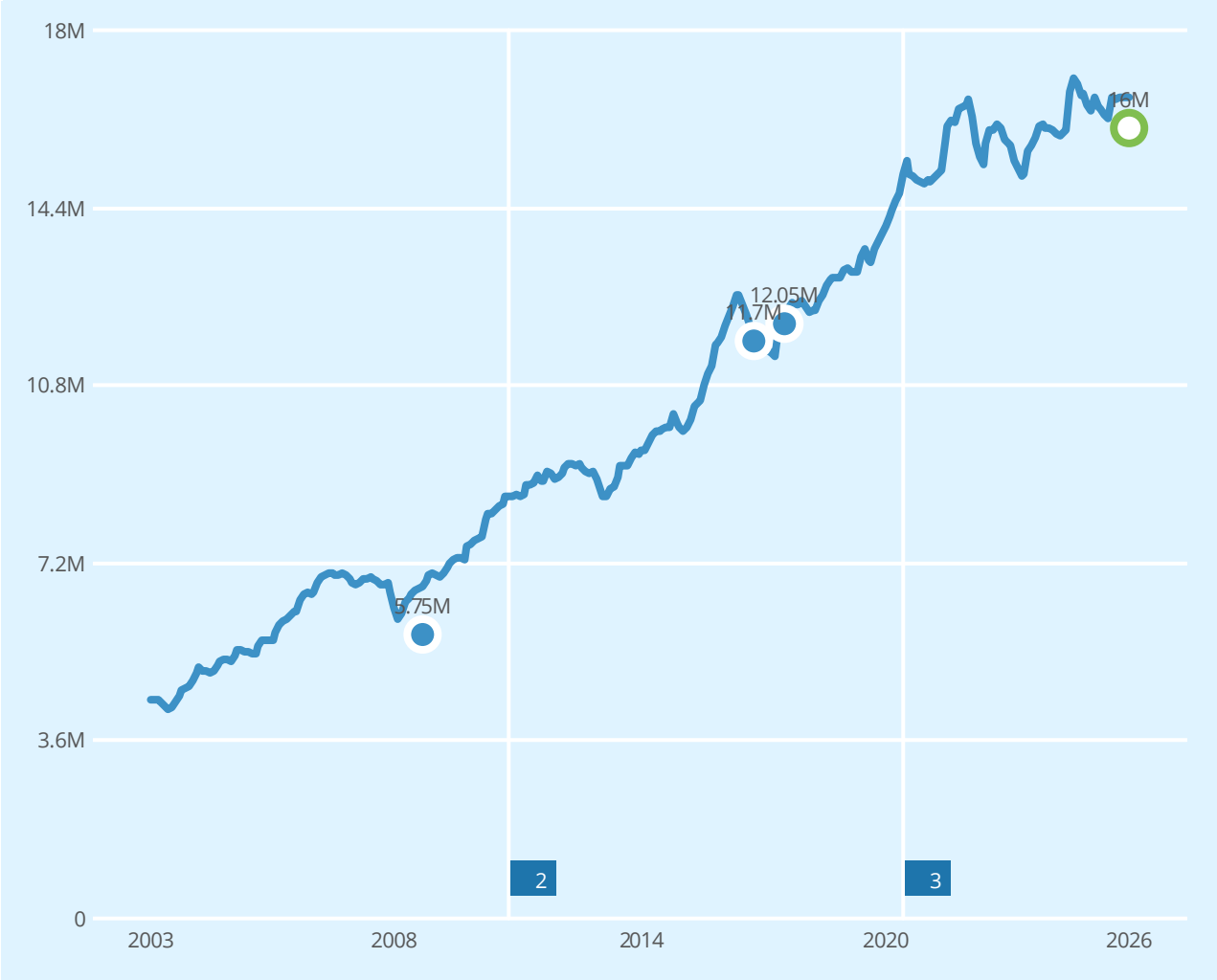
Lys og flott del av horisontaldelt tomannsbolig med utgang til stor solrik hage, hybel og garasje.
• Stor og innholdsrik familiebolig over to plan
• 1.etasje er på hele 169 kvm BRA-i bestående av hoveddel med entré (egen inngang), hall, 3 soverom, stort kjøkken med spiseplass og Sigdal-innredning, spisestue med utgang hage, stue med energieffektiv peisovn og utgang til terrasse og hage + 2-roms hybel med egen inngang gir skattefri leieinntekt ca 10 000/mnd
• Under er 89 kvm BRA-i som består av en stor kjellerstue, eget treningsrom, lekkert spabad med badstue, bod, gang og garasje
• Terrassen utenfor stuen måler hele 70 kvm og har sol fra morgen til kveld og direkte utgang til en stor barnevennlig hage med plen og beplantning
• Luftig med takhøyde på hele 2,58 m i hovedetasje og 2,2 meter i u.etasje.
• Parkering i garasje og 2 p-plasser på tomten
• God oppbevaringsplass
• Mulighet for å integrere hybel i hoveddelen om man trenger 4-5 soverom og totalt 3 bad

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
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.03.2018	20.03.2018	11.06.2018	11 700 000	12 050 000	0	12 050 000	
27.05.2017	20.06.2017	03.10.2017	11 490 000	11 700 000	0	11 700 000	
02.07.2012		02.07.2012	-	4 125 000	-	4 125 000	4
01.10.2010		01.10.2010	-	3 133 750	-	3 133 750	4
16.01.2009		15.07.2009	5 990 000	5 750 000	-	5 750 000	

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i ØSTRE HOLMEN grunnkrets nå

1
tomannsboliger til salgs

9.1M
8.8M
8 500 000 Prisantydning i snitt
8.2M
7.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
250
dager

Tomannsboliger solgt i ØSTRE HOLMEN grunnkrets siste 9 mnd

10
tomannsboliger solgt

19.7M
19.0M
18.3M
17 554 000 Prisantydning i snitt
16 876 000 Salgspris i snitt
16.2M
15.5M

Solgt i snitt i løpet av
79
dager

for 3.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

94 660 ØSTRE HOLMEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

81 759 Vestre Aker bydel i snitt siste 9 mnd

62 016 Dalsveien 22 A Totalpris 16 000 000

Registrert
30 AUG. 1949

DAGB. NR. 9782 49 AKER

192

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 27 bnr. 414 andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Akers vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort mig bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og fremtidige eiere til å overholde disse og til å rette mig efter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere oparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloakkledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innklædt eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk ~~— til teknisk bruk~~.

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger H. A. Svendsen

Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes lagt ~~— omlagt —~~ med en diameter av 32 mm (1¼") og uttatt fra den — offentlige ~~— private —~~ vannledning i Dalsveien

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ønskes lagt ~~— omlagt —~~ med en diameter av 125 mm (5") og forgreningen anbragt på den offentlige ~~— private —~~ kloakk i Dalsveien

Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvorfra stikkledningene uttas, er ordnet.

Spesifisert opgave over antall tappesteder, vasker, servanter, bad og andre innretninger innsendes av rørleggeren.

Oslo Aker, den 30. aug. 1949

Torsten Ringstrøm
Skjøteinnehaverens underskrift

Torsten Ringstrøm.
Eierens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredskriverkontor, den 19
For herredsskriveren

NB. Eiendom som får dispensasjon til å føre avløp fra vannklosetter til kloakk uten forutgående rensning (septictank), skal svare den til enhver tid fastsatte årlige avgift pr. klosett.

Schlytter & Wilhelmsen - 1000 - 7. 49.

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Begjæringsskjemaet sendes til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten, Org. nr. 971 040 823
PB 364 Sentrum
0187 OSLO

☒ ***Begjæring om oppdeling i eierseksjoner***

☐ ***Begjæring om reseksjonering***

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	27	414		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
100248 [redacted]	Bjørn Getz		1/2
310550 [redacted]	Elisabeth L'Abee Lund Getz		1/2

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	169	B	11				21				31			
2	B	158	B	12				22				32			
3	B	236		13				23				33			
4	B	236		14				24				34			
5	B	236		15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		1035		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1035 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 1030636 Tinglyst: 23.12.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

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

Kim Fredrik Falster for EMK Eiendom AS

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, og
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 18/12-07		Kim Fredrik Falster	Ihht fullmakt
		For EMK Eiendom AS	Gj fjernattest

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
27	414		1-5	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
17/12-2008	Bent Daniel	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

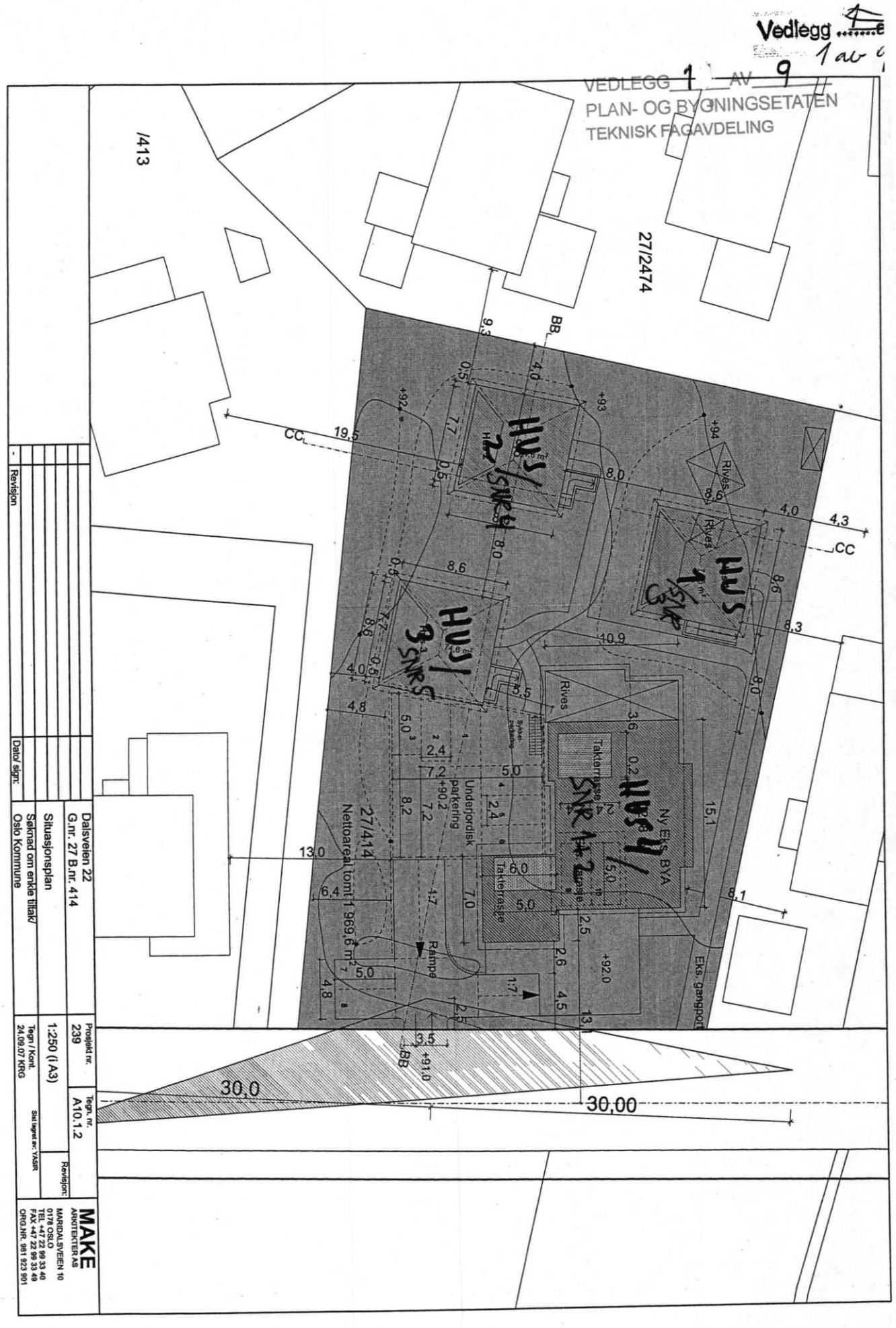
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver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

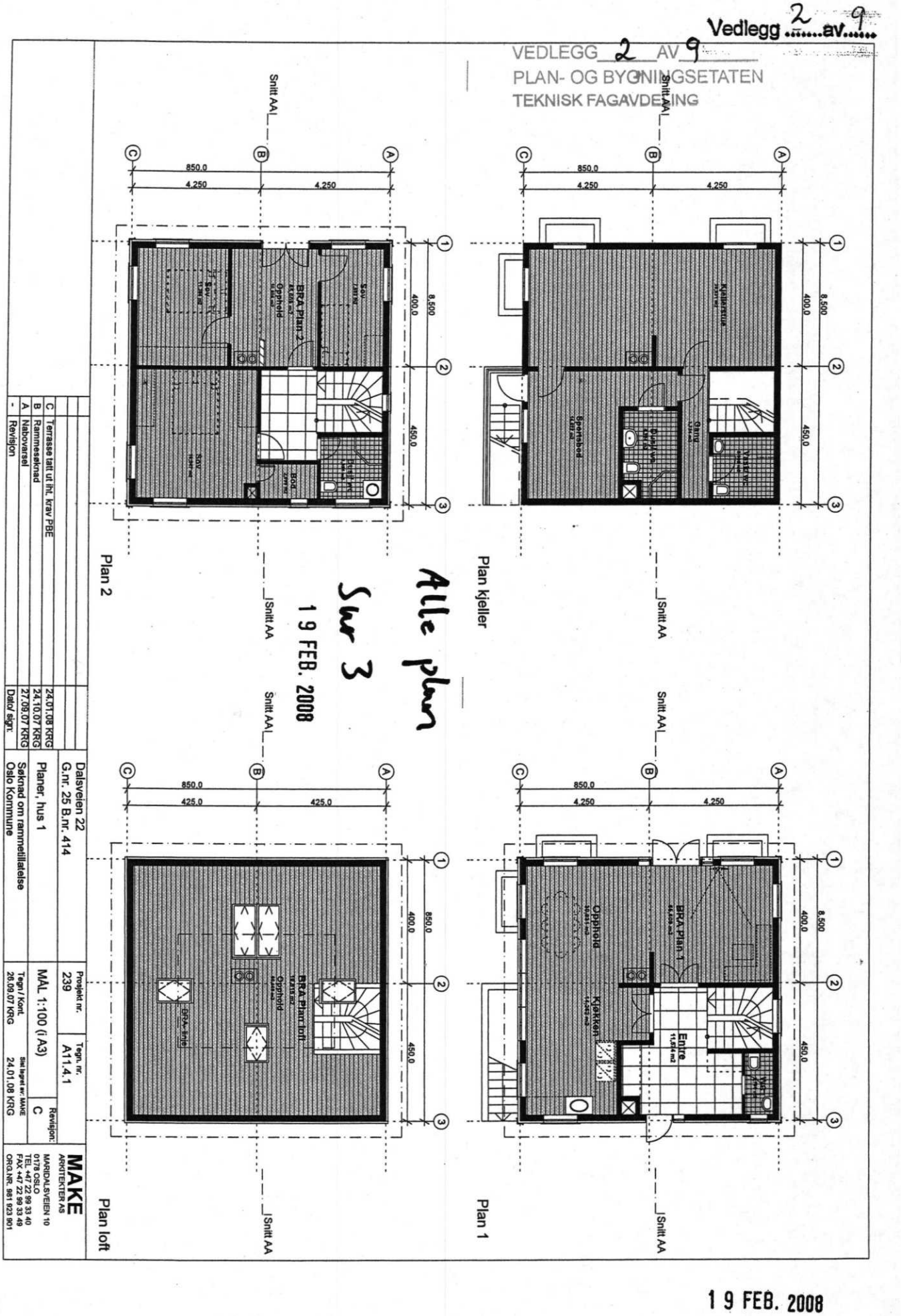
Signaturer

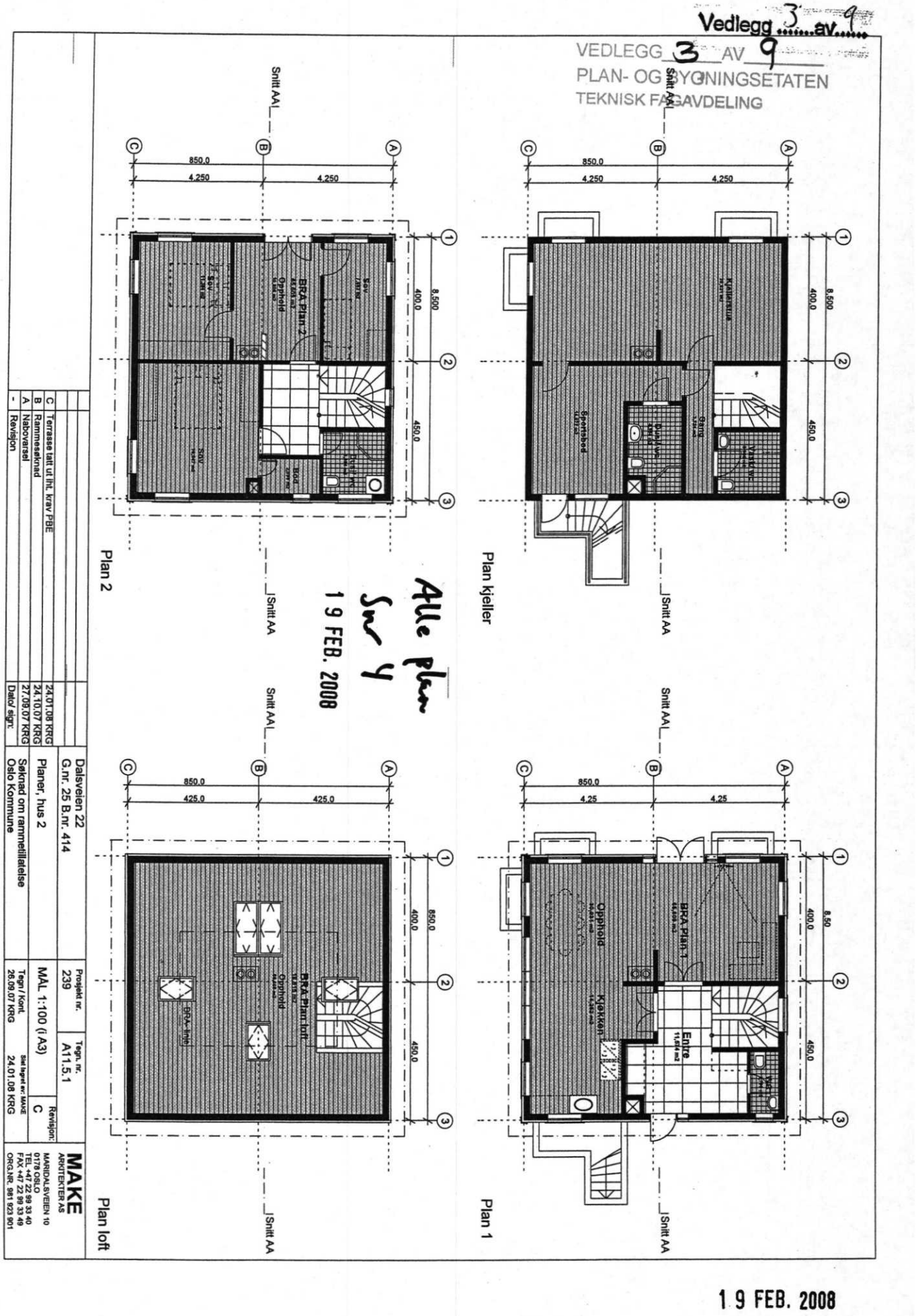
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

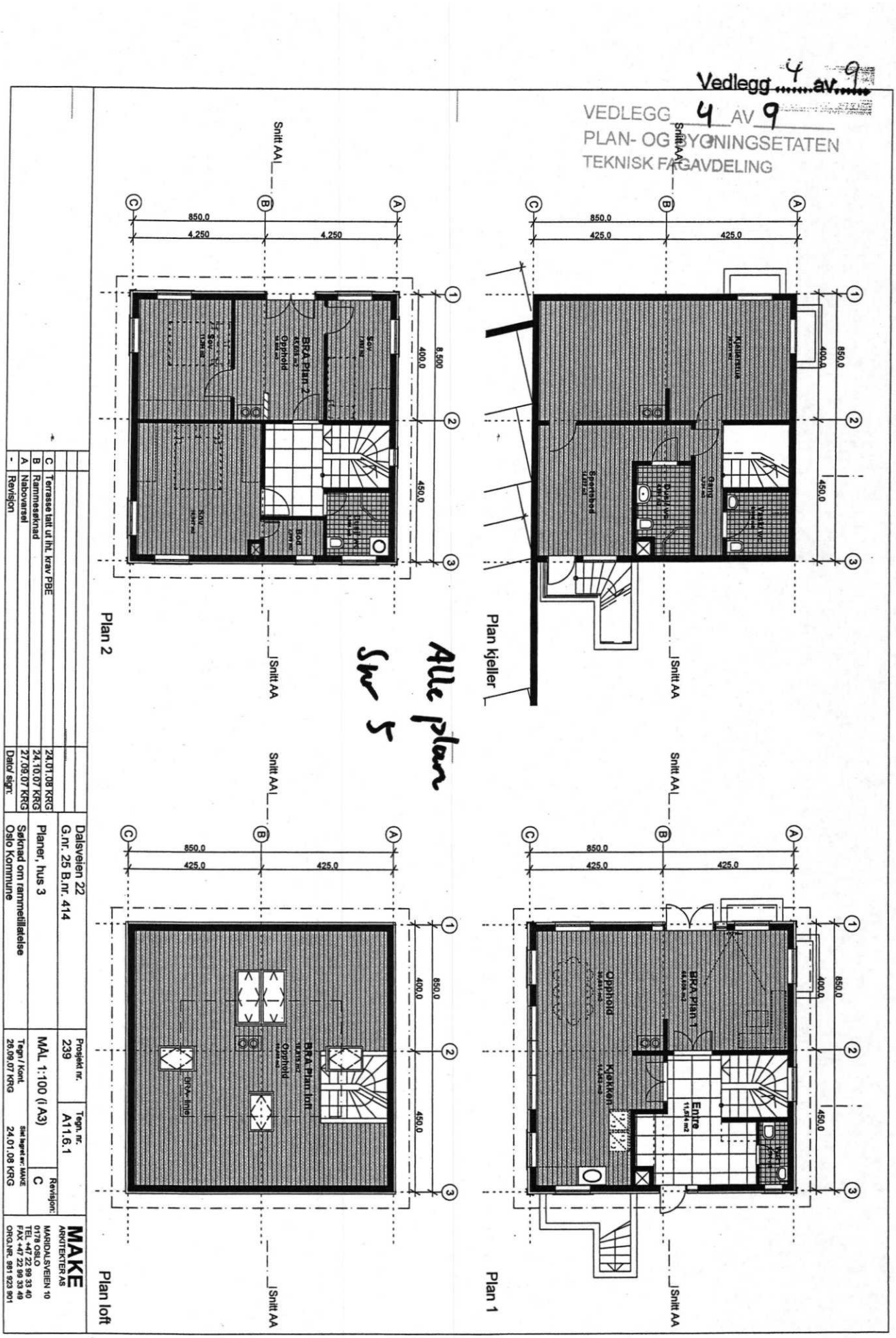
Kim Fredrik Falster for EMK Eiendom AS

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


Vedlegg 1
VEDLEGG 1 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
/413
27/2474
27/414
HUS 2 SNR 1
HUS 1 SNR 3
HUS 1 SNR 2
NY EKS. BYA
Underjordisk parkering
Takterrasse
Rives
Rampe
Eks. garasjport
Nettoareal tomt 1 969,6 m²
30,0
30,00
19,5
13,0
BB
CC
Revision
Dato/ sign.
Dalsveien 22
G.nr. 27 B.nr. 414
Søknad om enkle tiltak/
Oslo Kommune
Situasjonsplan
1:250 (I A3)
Prosjekt nr. 239
Tegn. nr. A10.1.2
Tegn / Kont. 24.09.07 KRG
Sist tegnet av: YASIR
Revisjon:
MAKE ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 10
0178 OSLO
TEL +47 22 99 33 40
FAX +47 22 99 33 49
ORG.NR. 961 923 901
19 FEB.


Vedlegg 2 av 9
VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan 2
Plan kjeller
Plan loft
Plan 1
Snitt AA
Alle plan
Sw 3
19 FEB. 2008
19 FEB. 2008
C Terrasse tatt ut iht. krav PBE 24.01.08 KRG
B Rammesøknad 24.10.07 KRG
A Nabovarsel 27.09.07 KRG
- Revisjon Dato/ sign:
Dalsveien 22
G.nr. 25 B.nr. 414
Planer, hus 1
MÅL 1:100 (i A3)
Søknad om rammetillatelse
Oslo Kommune
Prosjekt nr. 239
Tegn. nr. A11.4.1
Revisjon: C
Tegn./ Kont. 26.09.07 KRG
Sist lagret av: MAKE
24.01.08 KRG
MAKE
ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 10
0178 OSLO
TEL +47 22 99 33 40
FAX +47 22 99 33 49
ORG.NR. 981 923 901

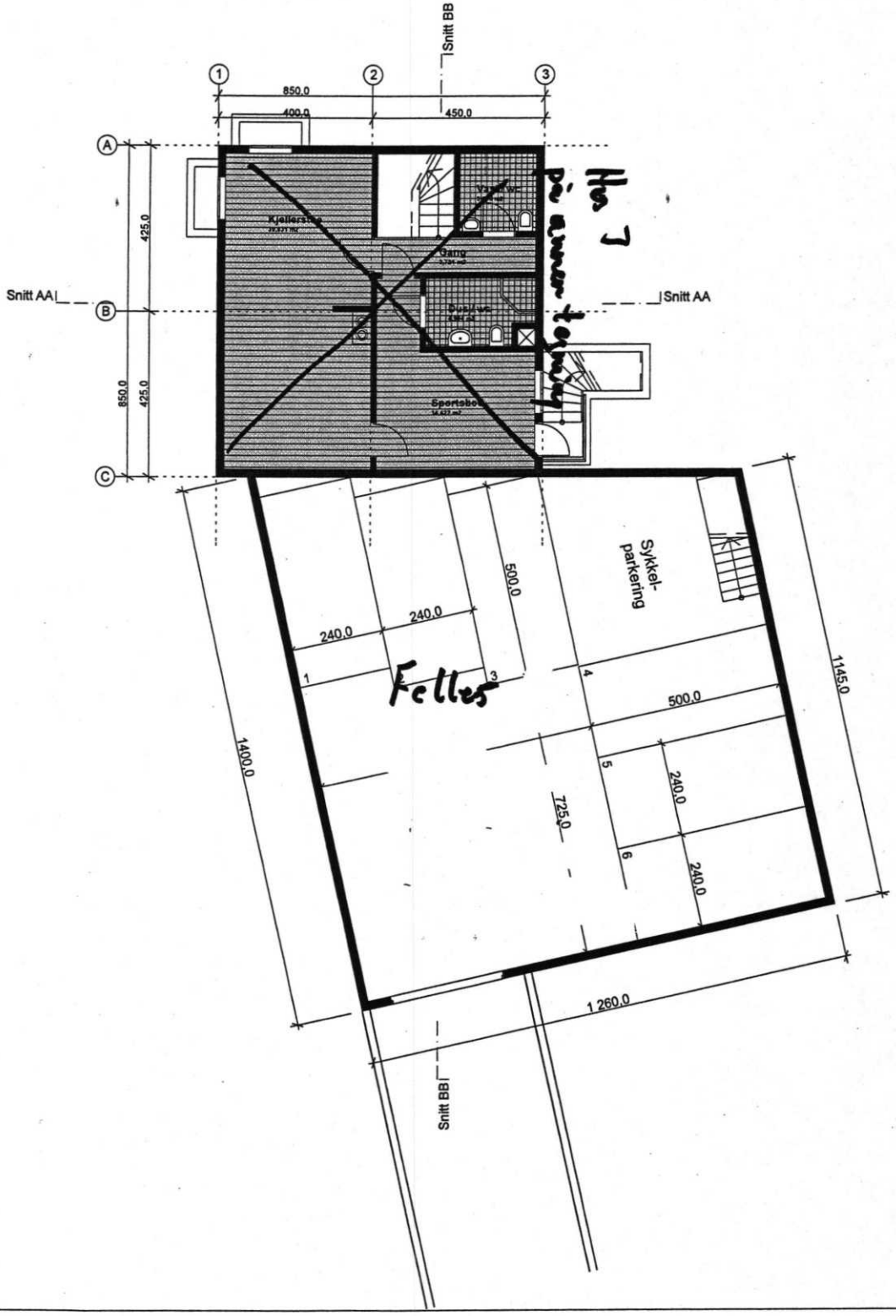

Vedlegg 3 av 9
VEDLEGG 3 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan 2
Plan kjeller
Plan loft
Plan 1
Snitt AA
Alle plan
Snr 4
19 FEB. 2008
19 FEB. 2008
C Terrasse tatt ut iht. krav PBE 24.01.08 KRG
B Rammesøknad 24.10.07 KRG
A Nabovarsel 27.09.07 KRG
- Revisjon Dato/ sign:
Dalsveien 22
G.nr. 25 B.nr. 414
Planer, hus 2
MÅL 1:100 (i A3)
Søknad om rammetillatelse
Oslo Kommune
Prosjekt nr. 239
Tegn. nr. A11.5.1
Revisjon: C
Tegn./ Kont. 26.09.07 KRG
Sist lagret av: MAKE 24.01.08 KRG
MAKE ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 10
0178 OSLO
TEL +47 22 99 33 40
FAX +47 22 99 33 49
ORG.NR. 981 923 901


Vedlegg 4 av 9
VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan kjeller
Plan 1
Plan 2
Plan loft
Snitt AA
Alle plan
Snr 5
C Terrasse latt ut iht. krav PBE 24.01.08 KRG
B Rammesøknad 24.10.07 KRG
A Nabovarsel 27.08.07 KRG
- Revisjon Dato/ sign.
Dalsveien 22
G.nr. 25 B.nr. 414
Planer, hus 3
Søknad om rammetillatelse
Oslo Kommune
Prosjekt nr. 239
Tegn. nr. A11.6.1
MÅL 1:100 (I A3)
Revisjon: C
Tegn./ Kont. 26.09.07 KRG
Sist lagret av: MAKE 24.01.08 KRG
MAKE ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 10
0178 OSLO
TEL +47 22 99 33 40
FAX +47 22 99 33 49
ORG.NR. 981 923 901

19 FEB. 2008

Vedlegg 5 av 9

VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Revisjon	Dato/ sign.
C Terrasse latt ut. Ihl. krav PBE	24.01.08 KRG
B Rammesøknad	24.10.07 KRG
A Nabovarsel	27.09.07 KRG
- Revisjon	Dato/ sign.

Dalsveien 22
G.nr. 25 B.nr. 414

Plan P-hus, hus 3

Søknad om rammetillatelse
Oslo Kommune

Prosjekt nr. 239
Tegn. nr. A11.6.2
Revisjon: C

MÅL 1:100 (i A3)

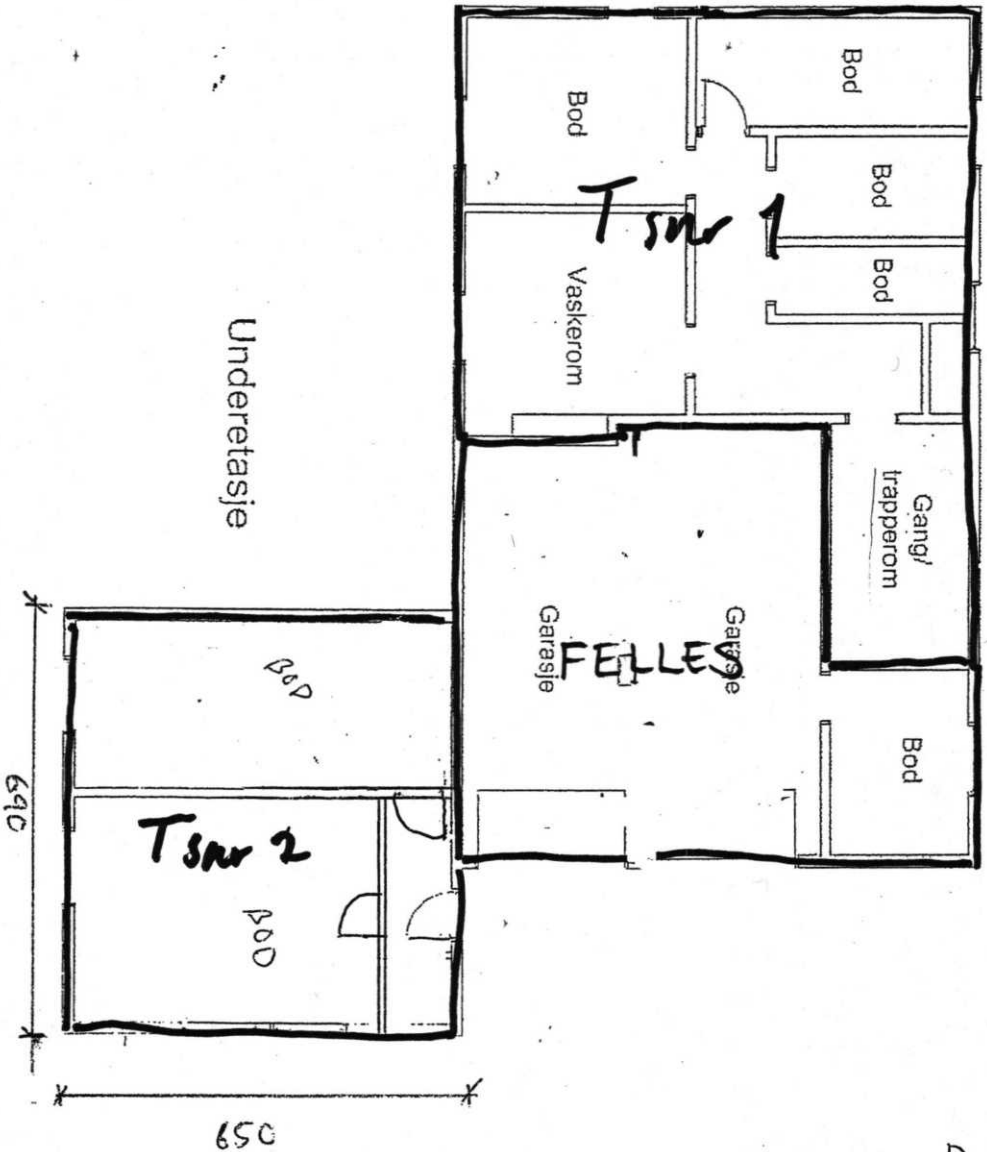
Tegn./ Kont. 26.09.07 KRG
Sist lagret av: MAKE 24.01.08 KRG

MAKE
ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 10
0178 OSLO
TLF. +47 22 99 33 40
FAX +47 22 99 33 49
ORG.NR. 991 923 901

19 FEB. 2008

Vedlegg ..6...av..9..

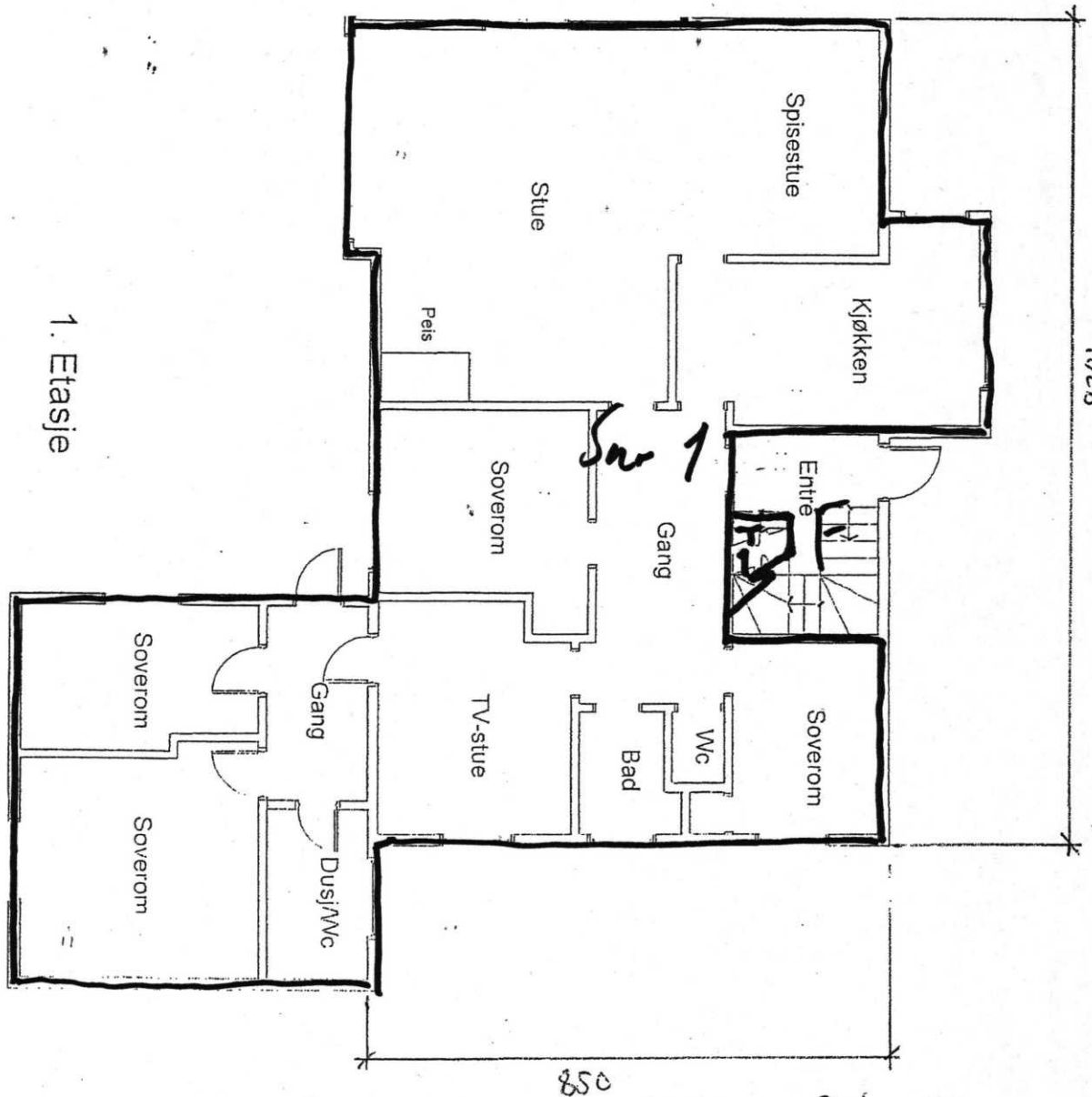
VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Dalsv. 22
Gnr 27 Bnr 414
Oslo
Kjeller Hus 4

19 FEB. 2008

Vedlegg 2 av 9
VEDLEGG 7 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

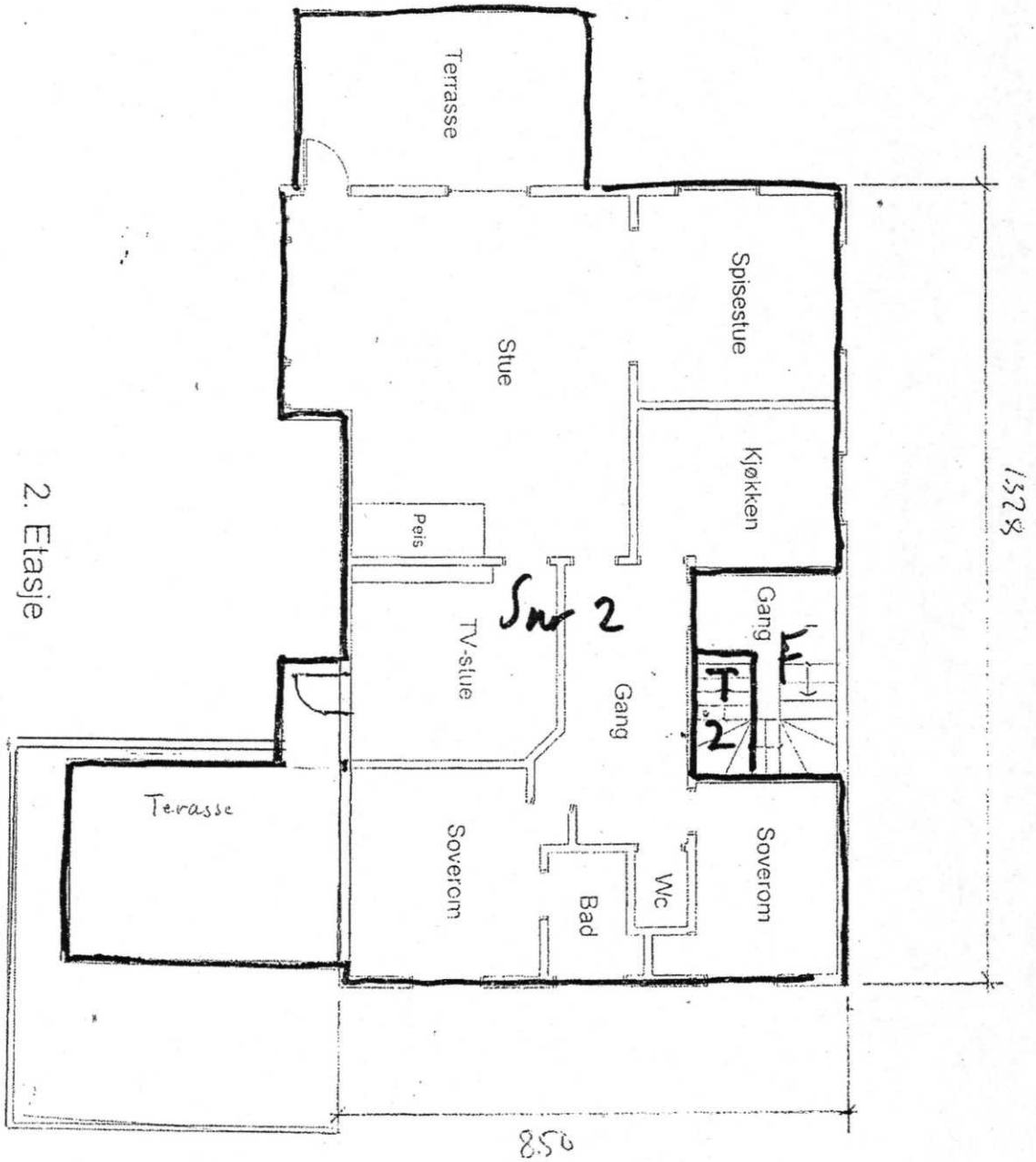


Dalsv. 22
Gnr 27 bnr 414
Oslo
1. etg Hus 4

FAX 38332100 DeReSe 002/00

Vedlegg 8 av 9

VEDLEGG 8 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

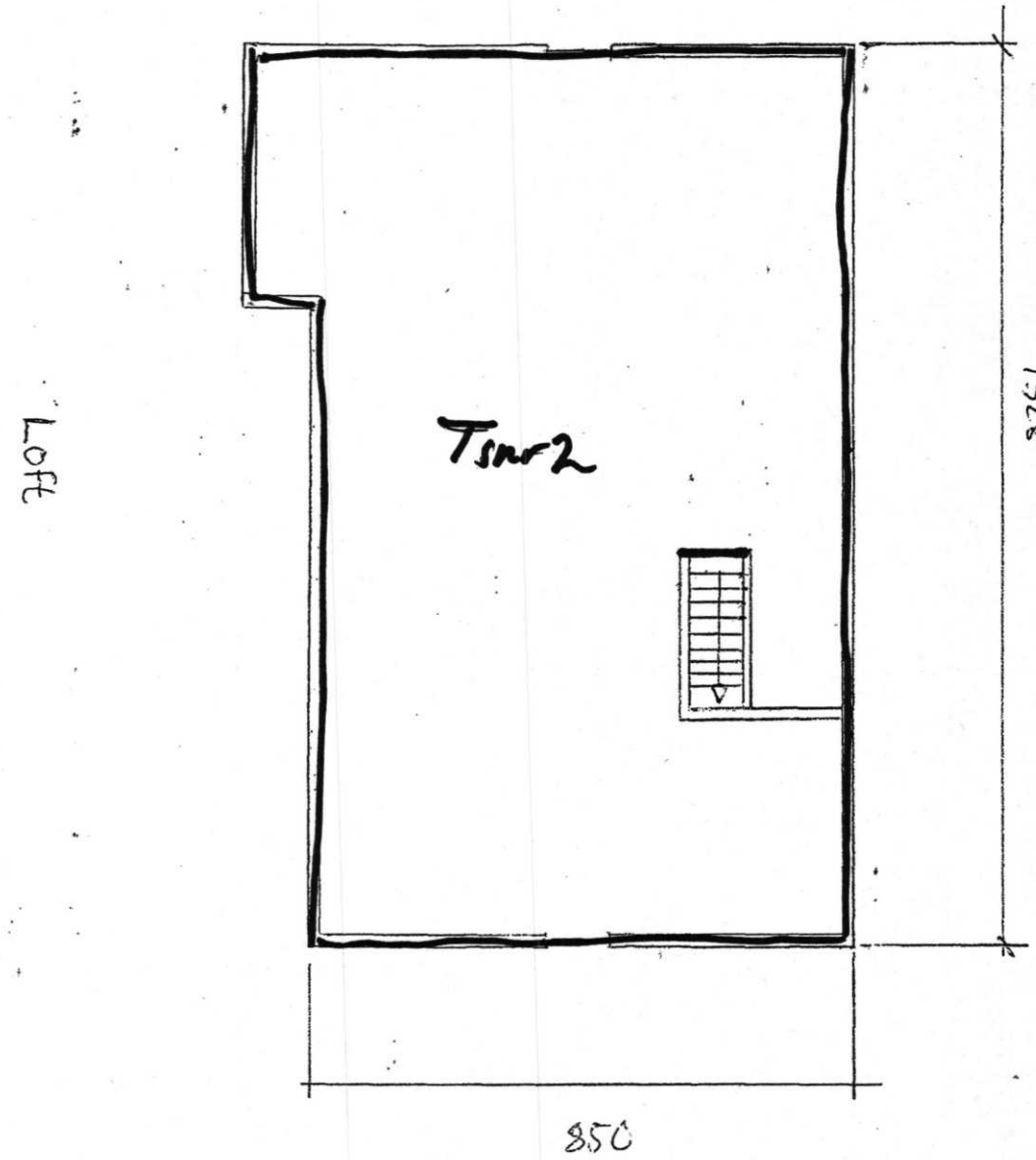


Dalsv. 22
Gnr 27 bnr 414
Oslo
2 etg Hus 4

19 FEB. 2008

Vedlegg 9 av 9

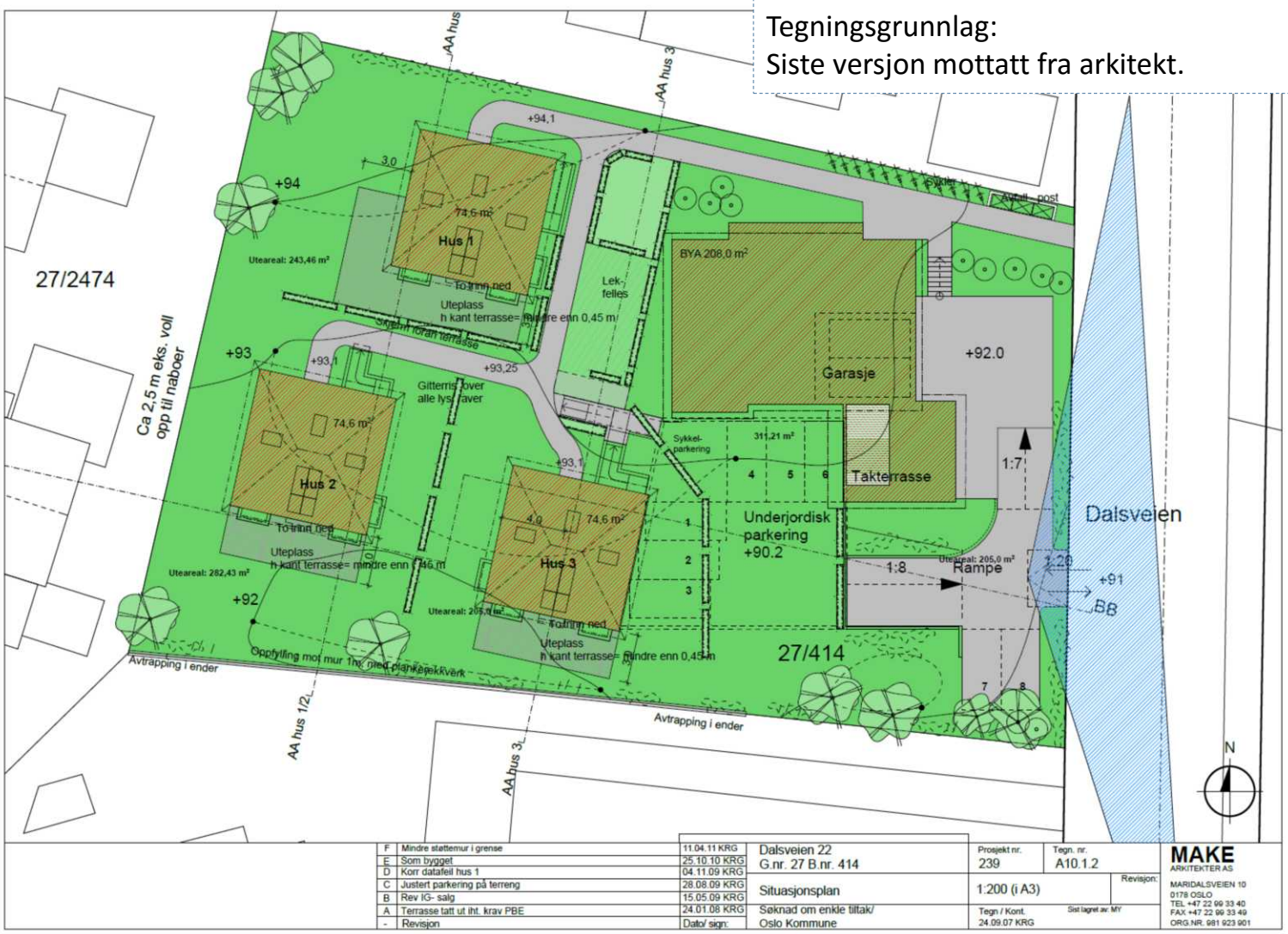
VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Dalsv. 22
Gnr 27 bnr 414
Oslo
Loft Hus 4

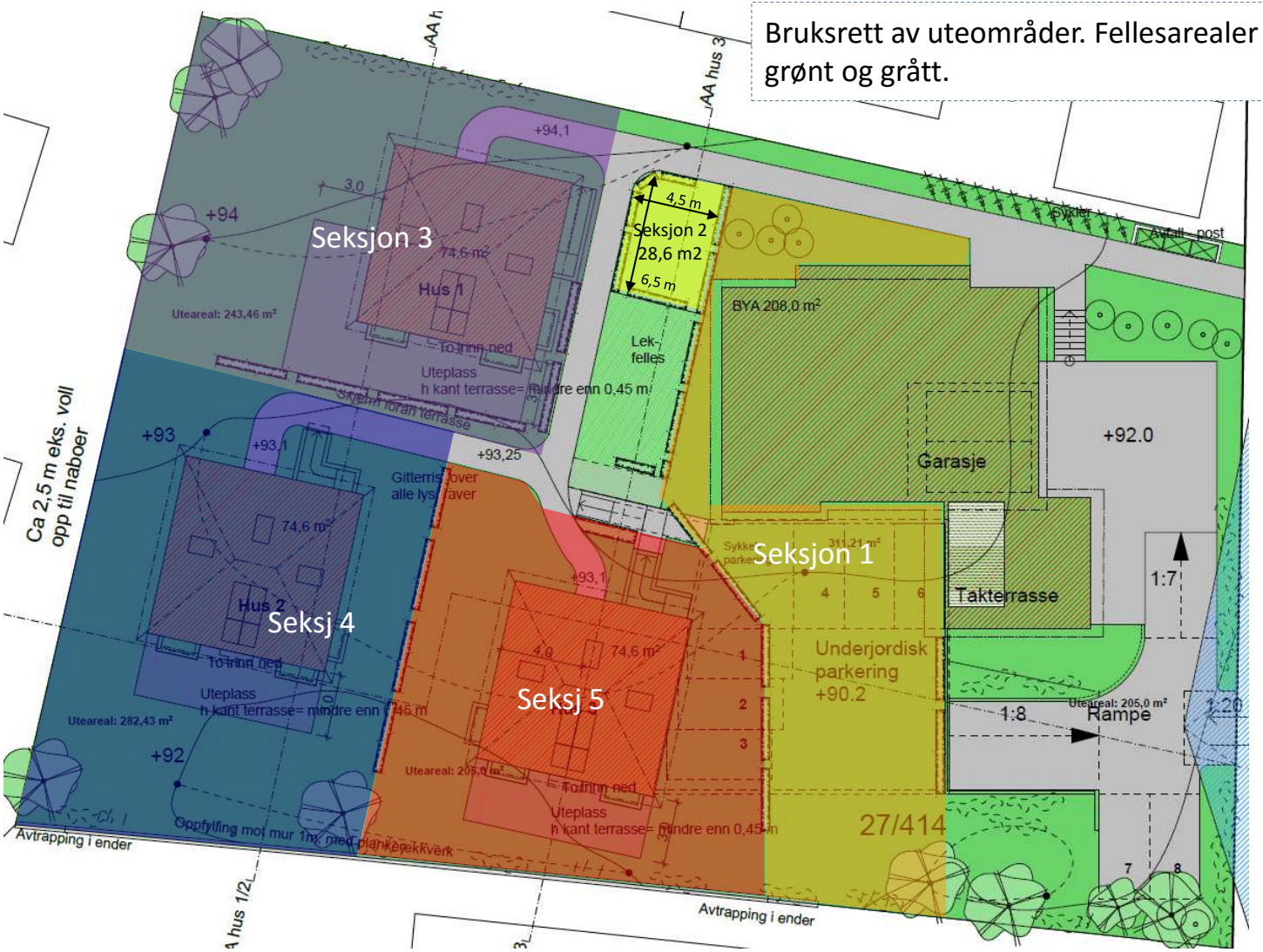
19 FEB. 2008

Tegningsgrunnlag:
Siste versjon mottatt fra arkitekt.

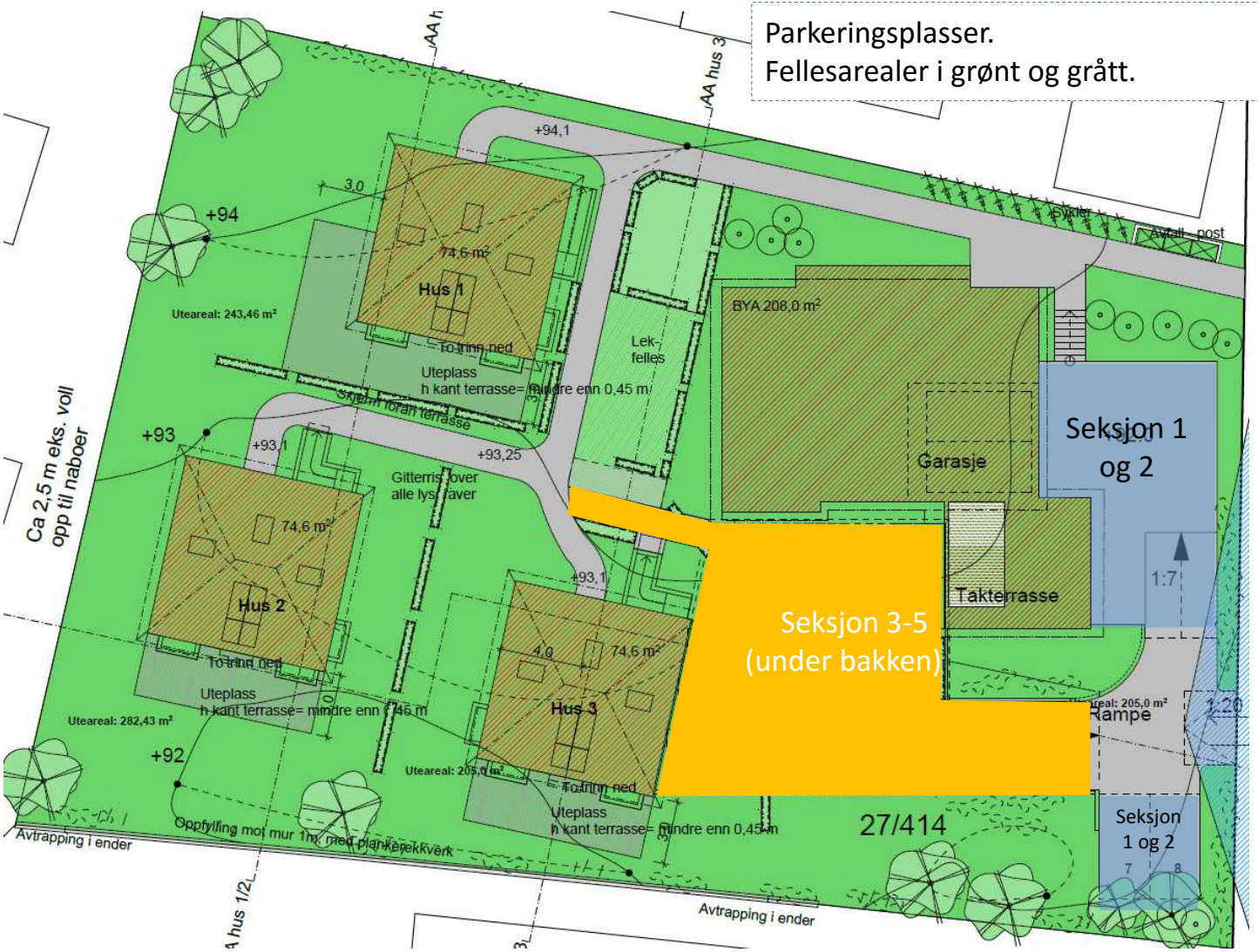


F	Mindre støttemur i grense	11.04.11 KRG	Dalsveien 22 G.nr. 27 B.nr. 414	Prosjekt nr. 239	Tegn. nr. A10.1.2	MAKE ARKITEKTER AS MARIDALSVEIEN 10 0178 OSLO TEL +47 22 99 33 40 FAX +47 22 99 33 49 ORG.NR. 981 923 901
E	Som bygget	25.10.10 KRG				
D	Korr datafeil hus 1	04.11.09 KRG				
C	Justert parkering på terreng	28.08.09 KRG	Situasjonsplan	1:200 (i A3)	Revisjon:	
B	Rev IG- salg	15.05.09 KRG				
A	Terrasse tatt ut iht. krav PBE	24.01.08 KRG	Søknad om enkle tiltak/ Oslo Kommune	Tegn / Kont. 24.09.07 KRG	Sist lagret av: MY	
-	Revisjon	Dato/ sign:				

Bruksrett av uteområder. Fellesarealer i grønt og grått.



Parkeringsplasser.
Fellesarealer i grønt og grått.



Oslo

~~AKER~~ KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1325/1948.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitektene Ekmann & Dal,

under 21/12-1948 anmeldte byggearbeide

våningshus med garasje

på gårds nr. 27 bruks nr. 414

tomt nr. 24 vei Dalsvegen

tilhørende herr Torsten Augustson.

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

Ved den avsluttende synsforretning den 4/4-1952 er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 5/5-1952,

Vann- og Kloakkvesenet, den 12/10-1950,

Feiermesteren, den 6/9-1950,

Oslo, ~~AKR~~ bygningskontroll 27. mai 1952.

Sverre Hurum.

Bygningssjef.

A. Gjerstad.

Bygningsinspektør.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

EMK Eiendom AS
Holtveien 19
0177 OSLO
kimfalster@me.com

Dato: 16-12-2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200914147-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sissel Haugen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSVEIEN 22	Eiendom:	27/414
Tiltakshaver:	EMK Eiendom AS	Adresse:	Holtveien 19, 0177 OSLO
Søker:	EMK Eiendom AS	Adresse:	Holtveien 19, 0177 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - DALSVEIEN 22

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til: Make arkitekter AS, Maridalsveien 10, 0178 OSLO, make@make.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Tilbygg

Dalsveien 22	Gnr. 27, bnr. 414	88/2347

Byggherre

Elisabeth og Bjørn Getz
Dalsveien 22,

0376 OSLO 3

Ansvarshavende

Siv.ing.Hallvard Grodås
Gamle Bygdevei 119

1289 OSLO 12

KS/bs

Dato 15.9.89.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

(Anm)

Liv og Jan L'Abee-Lund
Dalsveien 22
0376 OSLO 3

Oslo, den 3.2.93.

J.nr. 89/2803-V

Arbeidssted : 027/0414, Dalsveien 22

Arbeidets art: Fasadeendring m.m.

Varsel om at arbeidet er ferdig er ikke mottatt, kfr. tidligere tilsendte melding der slikt varsel ble krevet innsendt og samtidig opplyst at byggearbeidet måtte være igangsatt innen 3 år.

Vennligst fyll ut og send nedenstående svarslipp til Plan- og bygningsetaten.

Ref.: Ekspedisjon. Avdeling vest.

Gnr: 027 bnr: 0414 Adr.: Dalsveien 22 J.nr. 89/2803-V

Arbeidets art: Fasadeendring m.m.

Byggherre: Liv og Jan L'Abbée-Lund

☒ Arbeidet er ferdig. Verdi av byggearbeidet oppgis til kr. ca. 50.000 -

☐ Arbeidet er påbegynt og blir meldt ferdig senere.

☐ Arbeidet er ikke lenger aktuelt. Saken kan utgå.

Dato 10/2-93

Jan L'Abée-Lund
Underskrift

Sendes Plan- og bygningsetaten, Trondheimsveien 5, 0560 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Make arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO
make@make.no

Dato: 01 SEPT. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200801745-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thea Rynning | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DALSVEIEN 22	Eiendom:	27/414/0/0
Tiltakshaver:	EMK Eiendom AS	Adresse:	Stranden 3 A, 1250 OSLO
Søker:	Make arkitekter AS	Adresse:	Maridalsveien 10, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Riving/takterrasse

FERDIGATTEST - DALSVEIEN 22

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Lisbeth Nordli
enhetsleder

Thea Rynning
saksbehandler

Kopi til:
EMK Eiendom AS, Stranden 3 A, 1250 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

CHRISTIAN GEORG LÜTKEN
DALSVEIEN 22 A
0376 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.04.2021
	202019736 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mie Marie Jørstad	

Adresse:	DALSVEIEN 22A	Eiendom:	27/414/0/0
Tiltakshaver:	CHRISTIAN GEORG LÜTKEN	Søker:	CHRISTIAN GEORG LÜTKEN
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Dalsveien 22 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og fasadeendringer, mottatt 20.04.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202019736			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	-	-	1/4
Snitt kjellerstue med vindu	-	-	4/2

Klagefristen er tre uker

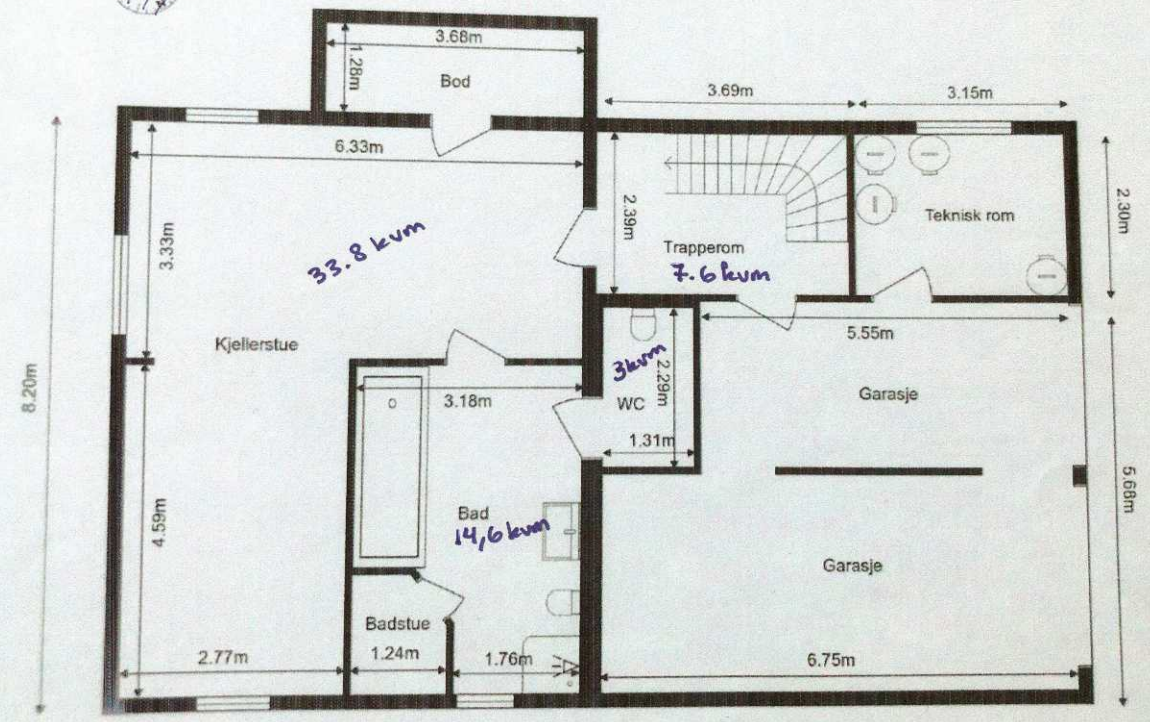
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mie Marie Jørstad - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

N

Tomannsbolig - U.etasje

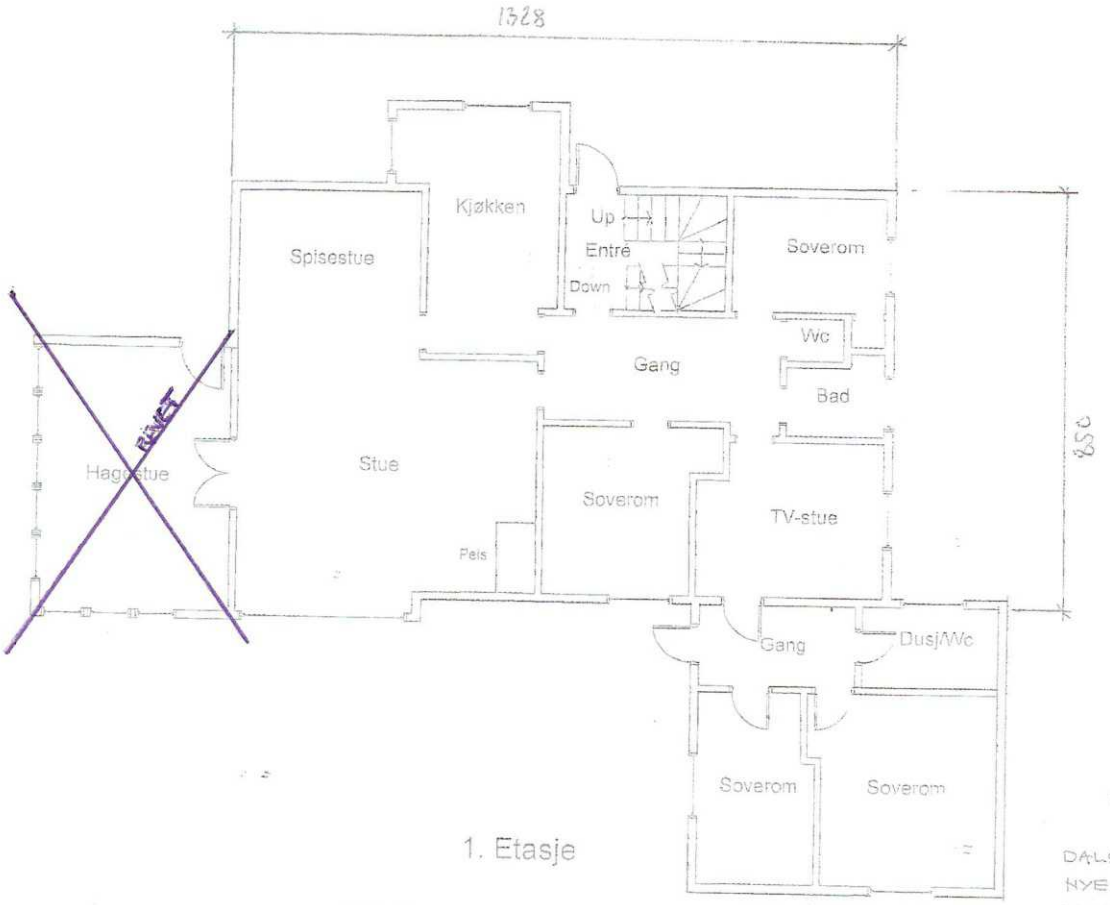


S

TAKHØYDEN I KJELLER ER MÅLT TIL 200 - 220

VINDUENE I SØR ER 37 x 120 cm

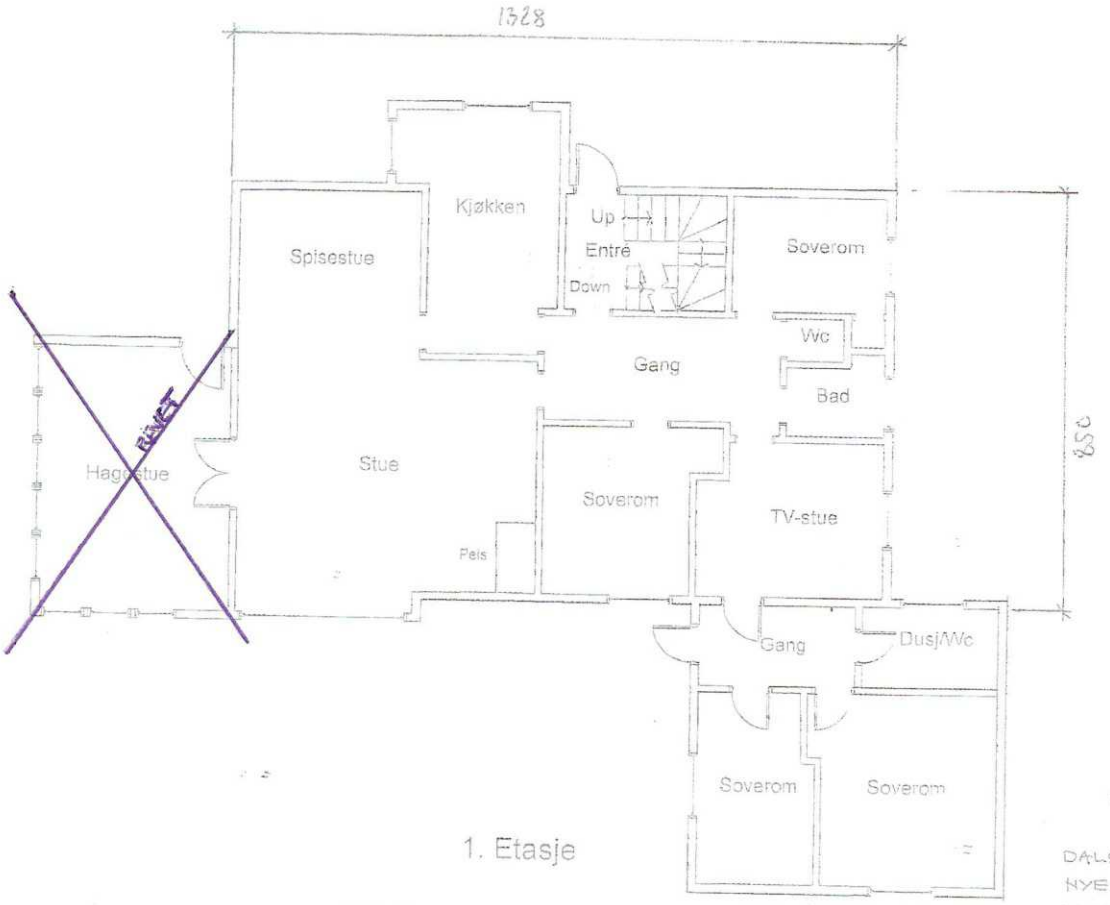
VINDUENE I NORD+VEST ER 70 x 120 cm



1. Etasje

DALSVN. 22
NYE. PLANER
MAKE, 04.02.08
1:100 (A4)

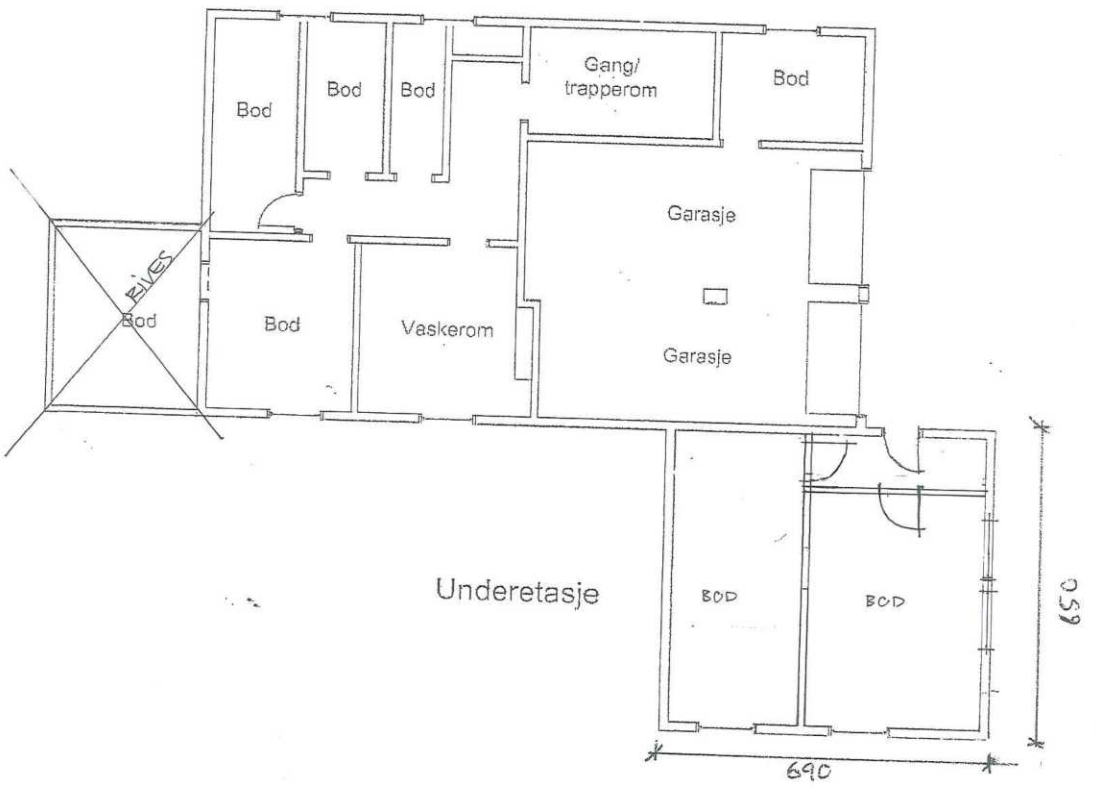
INGEN
ENDRINGER
I 1. ETASJE



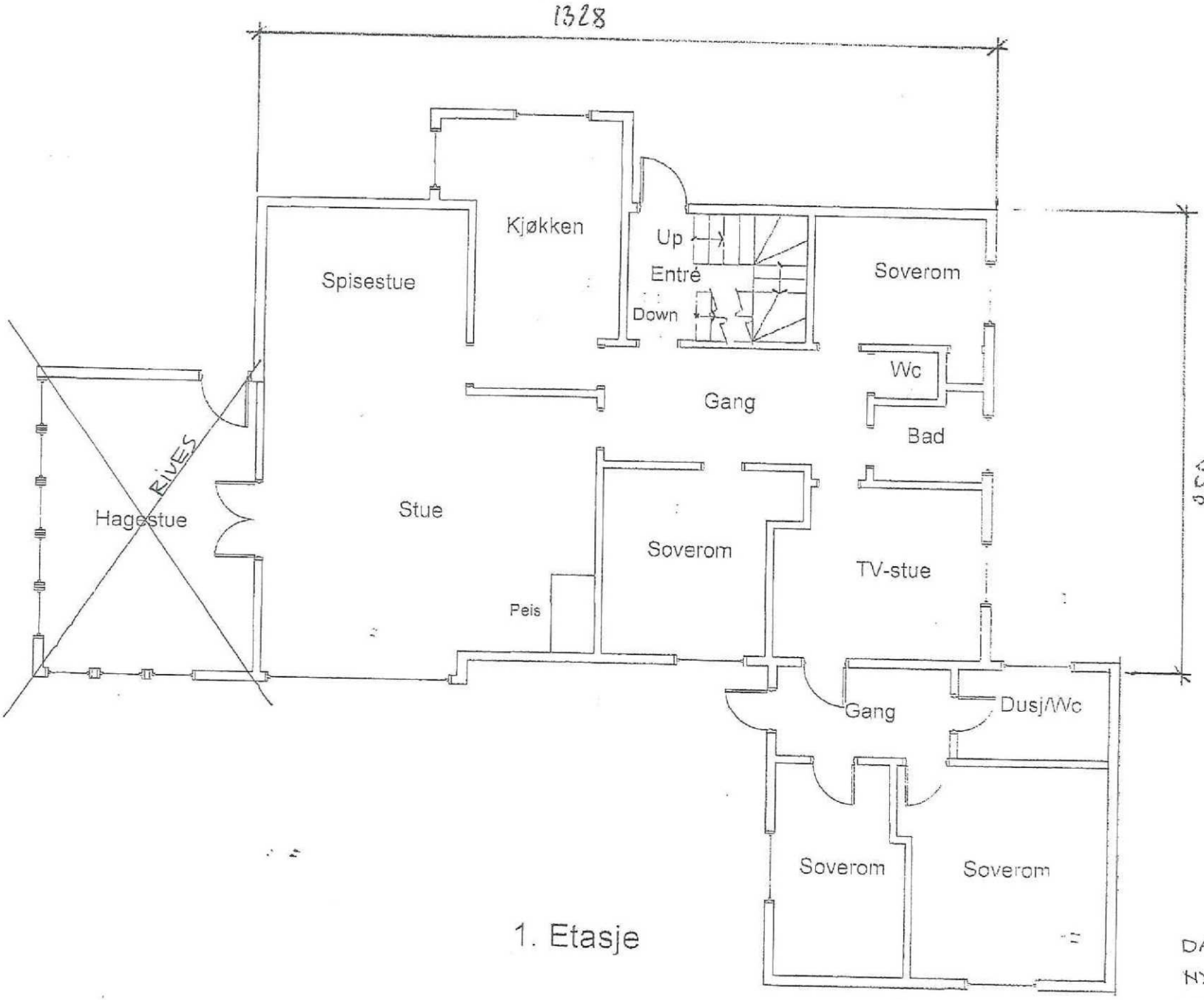
1. Etasje

DALSVN. 22
NYE. PLANER
MAKE, 04.02.08
1:100 (A4)

INGEN
ENDRINGER
I 1. ETASJE



DALSUN. 22
NYE. PLANER
MAKE, 04.02.03
1:100 (A4)



1. Etasje

DALSVN. 22
NYE. PLANETT
MAKE, 04.02.08
1:100 (A4)

enova

Energiattest



Adresse **Dalsveien 22A, 0376 OSLO**	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309147**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80055269**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **414**
Seksjonsnummer **1**	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 **1950**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **233,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **233,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
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 **238,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **238,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 856 kWh**



Dalsveien 22A, 0376 OSLO

Detaljering

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

Dalsveien 22A, 0376 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 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.

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.06.2026
Firma: Ellen Marie Kristiansen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534308
Deres ref: 9261922

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 27, BNR. 414.

Vi viser til bestilling av 04.06.2026 for eiendom gnr. 27, bnr. 414.

GNR. 27 BNR. 414

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.06.1940.

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

1969 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

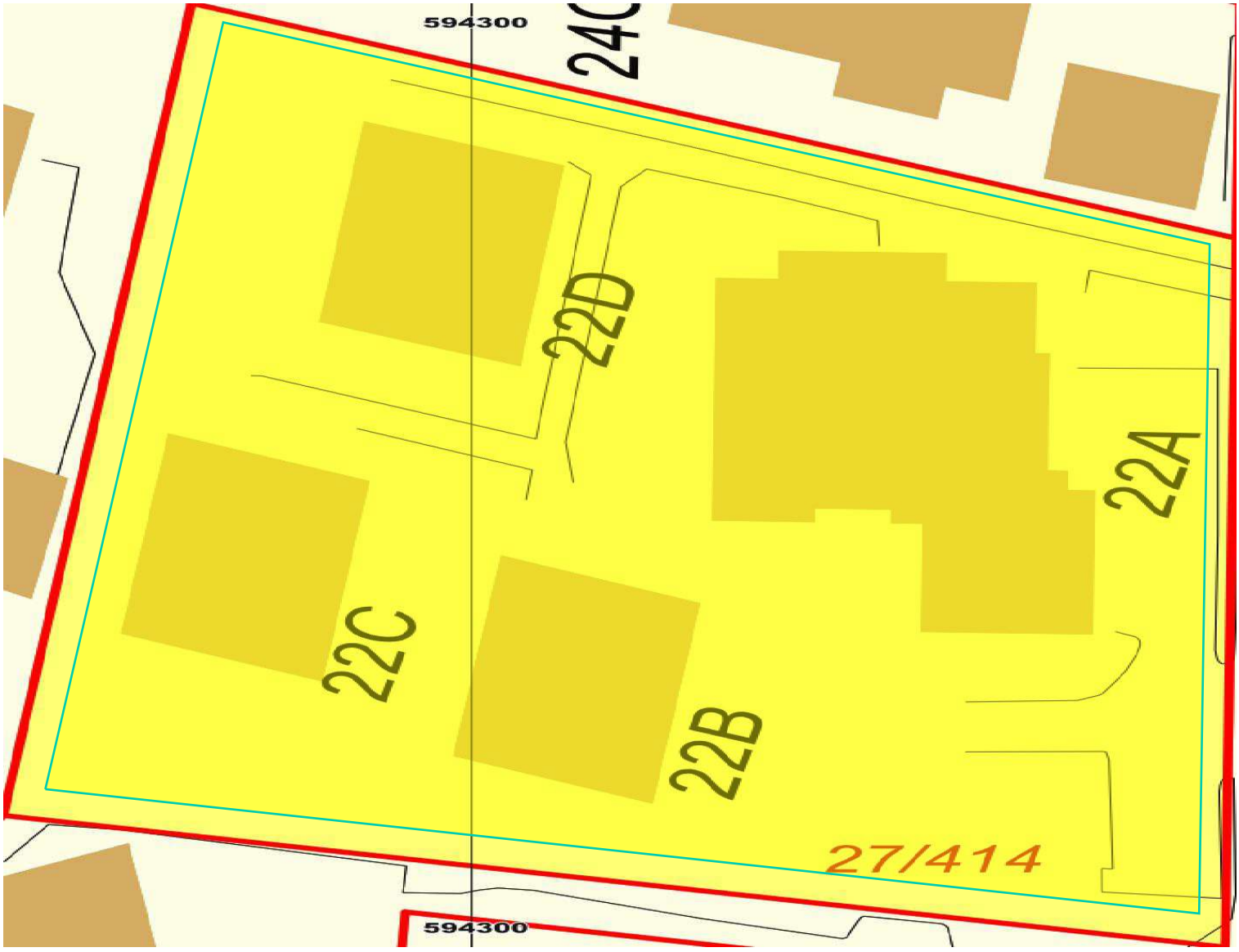
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

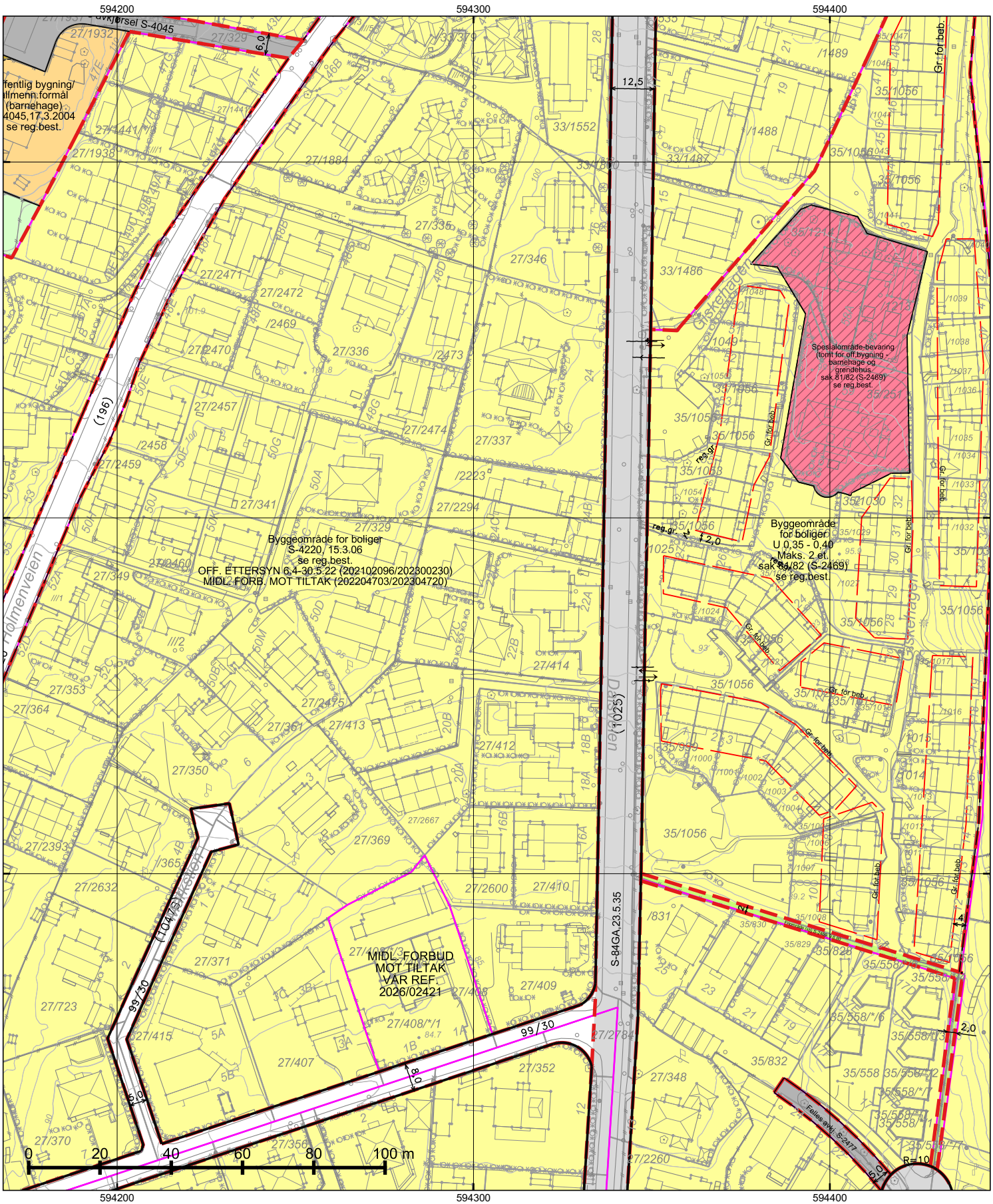
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

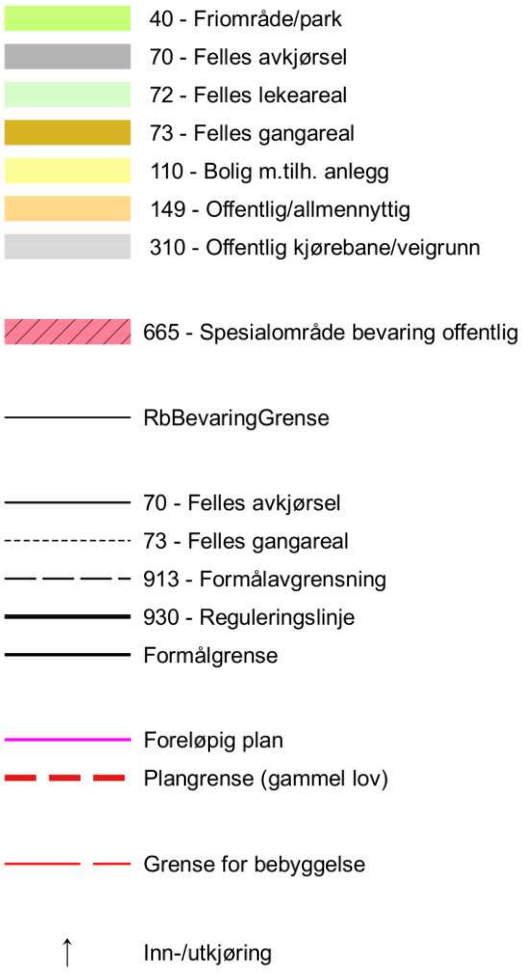
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

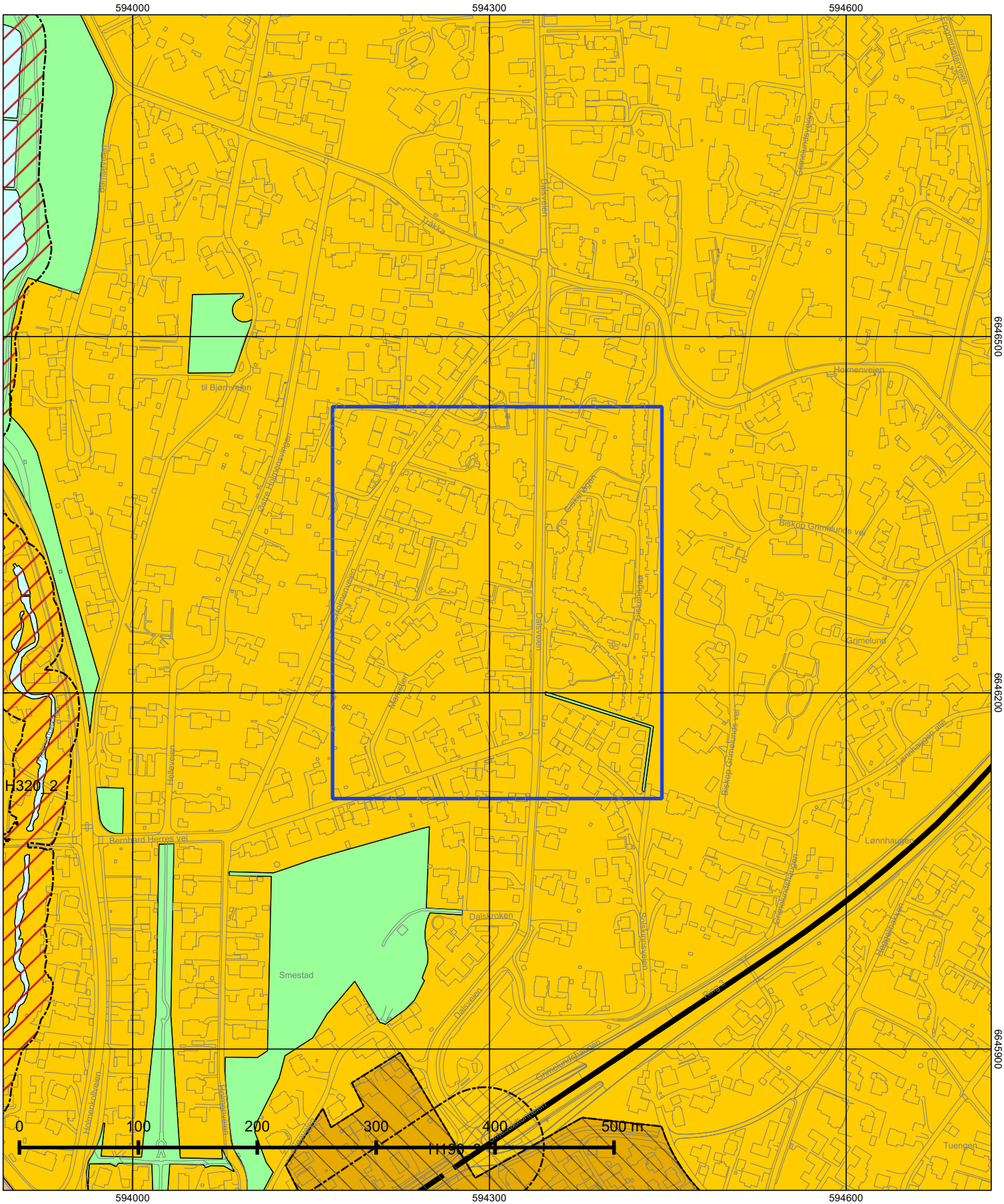
PlottID/Best.nr: 158999/ 86534308
Adresse: Dalsveien 22
Gnr/Bnr: 27/414
Deres ref.:
Kommentar:

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)




594000
594300
594600
6646500
6646200
6645900
H320_2
H190_2
0
100
200
300
400
500 m
Smestad
Dalstroken
Grimelund
Lønnhaugen
Bernhard Herres vei
Bjørnsveien
Traktorveien
Homervegen
Bispegata
Bispegata
Bispegata

Tegnforklaring - kommuneplan



Dalsveien 22A

Nabolaget Østre Holmen - vurdert av 122 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Slemdal skole (1-7 kl.) 610 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 418 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	20 min 1.6 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	19 min 1.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	5 min 2.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	5 min 2.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tråkka Linje 46	4 min 0.3 km
Smestad Linje 2, 3	10 min 0.9 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	3 min 2.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9 km

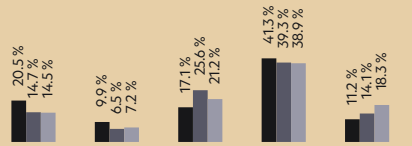
BARNEHAGER

Giske barnehage (2-5 år) 14 barn	3 min 0.2 km
Dalskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	4 min 0.4 km
Holmen Kanvas-barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Smestad dagligvarehandel	9 min
Joker Smestad	11 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

SPORT

Smestad park	7 min
Njård tennishall	13 min
SATS Njårdhallen	15 min
SATS Vinderen	16 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

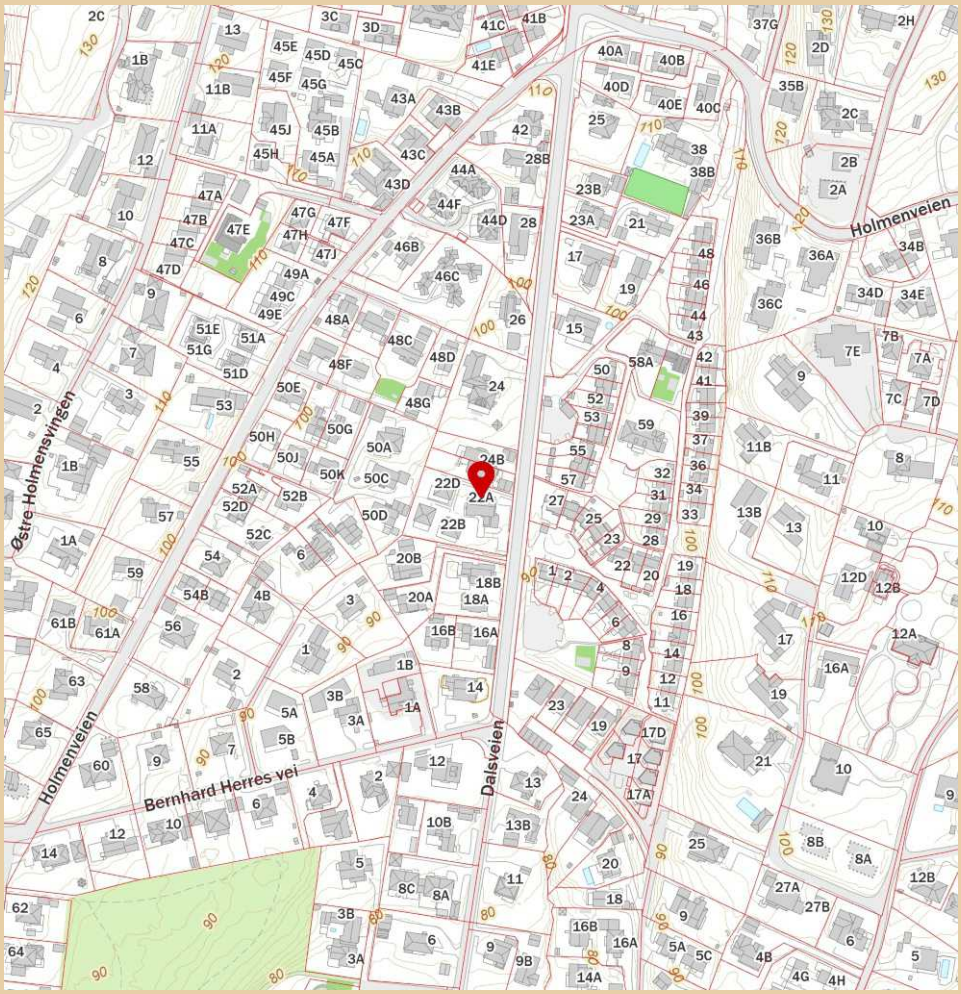
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Gateparkering
Lett 86/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dalsveien 22 A, 0376 Oslo
Gnr. 27, Bnr. 414, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260201

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

E-post: melinda@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.
