PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

# DALSVEIEN 31 B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

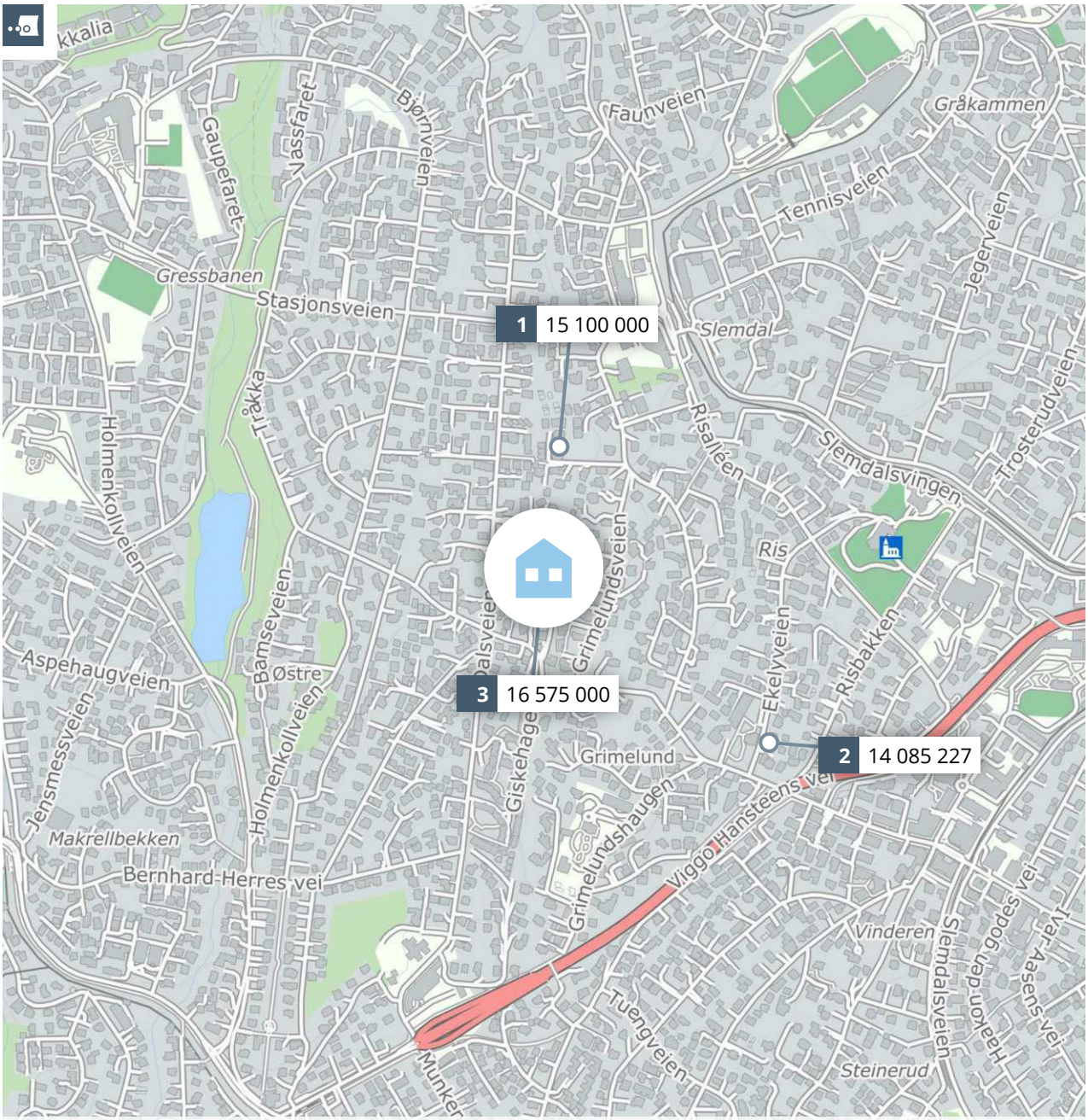
Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# DALSVEIEN 31 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 17.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Dalsveien 31 D, 0775 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 35 BNR 351 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RISBAKKEN

Verdivurdert til

**16 490 000**

| - | 16 490 000 | 96 433 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 171 m² | - m² | - m² | 30 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2023 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 5 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Haukelibakken 11 | | | 15.10.2024 | 15 500 000 | **15 100 000** | 0 | 15 100 000 | **108 633** |
| | 139 m² | 2003 | 2 647 m² 3 sov | | | | | | |
| 2 | Ekelyveien 1 C | | | 29.09.2025 | 13 990 000 | **14 050 000** | 35 227 | 14 085 227 | **98 498** |
| | 143 m² | 2006 | 1 989 m² 3 sov | | | | | | |
| 3 | Dalsveien 31 D | | | 17.06.2025 | 16 950 000 | **16 575 000** | 0 | 16 575 000 | **96 366** |
| | 172 m² | 2023 | 1 879 m² 4 sov | | | | | | |

Velkommen til Dalsveien 31B - Presentert av Jørgen Ek v/Privatmegleren Dyve & Partnere. Her har vi gleden av å presentere en moderne og innholdsrik enebolig fra 2023. Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig område med kort gangavstand til skoler, barnehager, T-bane og servicetilbud på Vinderen og Slemdal. Boligen byr på 5 romslige soverom. Boligen har gjennomgående høy standard med stilrene materialvalg og gode løsninger.

Eiendommen ligger i et attraktivt, veletablert og barnevennlig boligområde på Slemdal. Det er gangavstand til skoler, barnehager og off. kommunikasjon.

Høydepunkter:
- Sosial og familievennlig planløsning
- Stor kjellerstue med varmekabler i gulvet
- Stor sørvendt terrasseplatting på 28 kvm
- Moderne kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Miele, samt vinskap
- 2 garasjeplasser med elbillader i garasjeanlegg med direkte adkomst til boligen
- Hovedsoverom med walk-in-closet, privat bad og balkong
- Pent opparbeidet uteområder

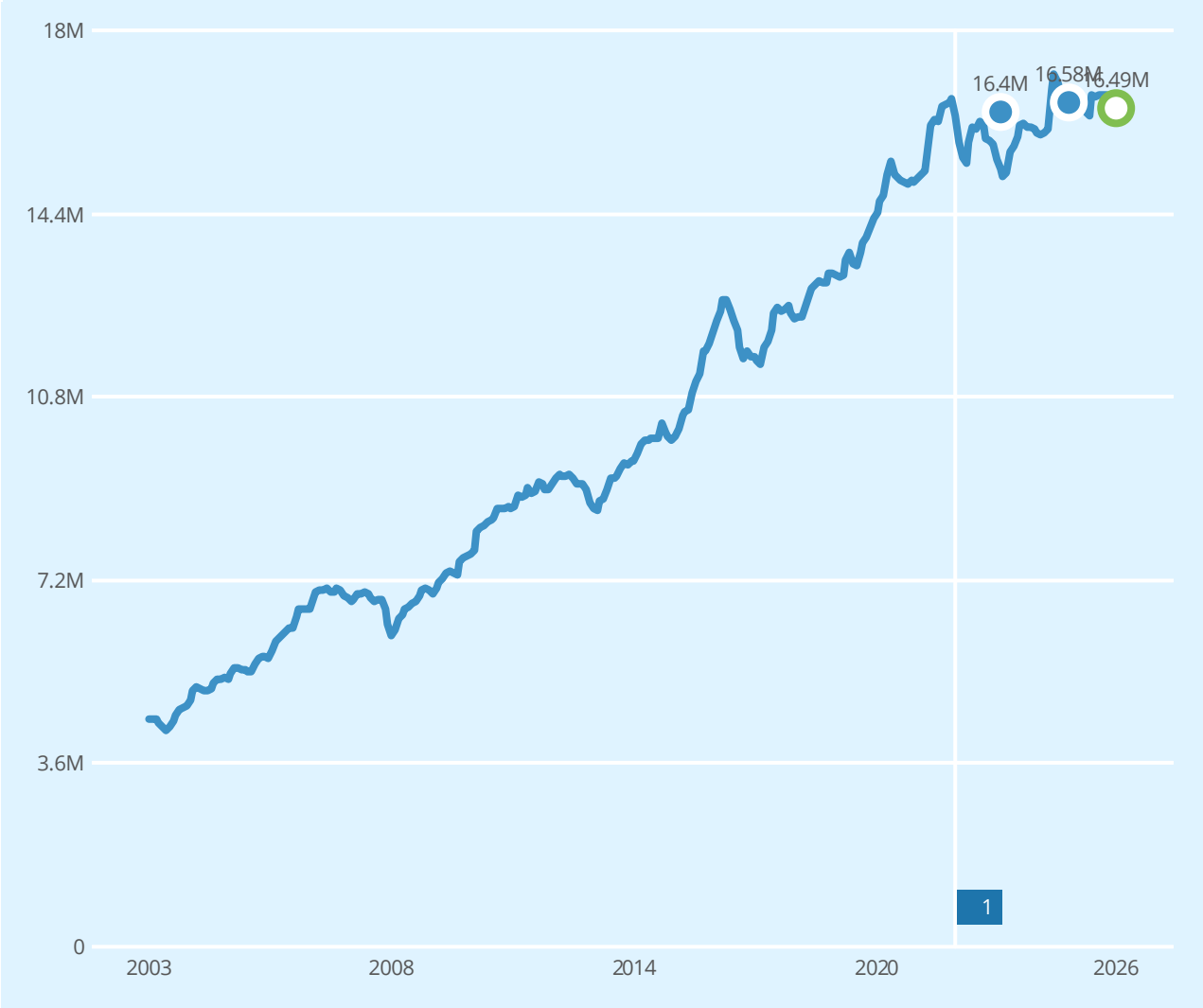
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

## Historiske omsetninger




1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 27.05.2025 | 17.06.2025 | 22.09.2025 | 16 950 000 | 16 575 000 | 0 | 16 575 000 |
| 18.10.2023 | | 18.10.2023 | - | 16 400 000 | - | 16 400 000 |

## Tomannsboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

38
tomannsboliger til salgs

19.0M
18.5M
**17 814 000** Prisantydning i snitt
17.5M
17.0M
16.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

## Tomannsboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

35
tomannsboliger solgt

17.6M
17.1M
16.6M
**15 993 000** Prisantydning i snitt
15.6M
**15 539 000** Salgspris i snitt
15.1M
14.6M

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 2.7% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**96 433** Dalsveien 31 D Totalpris 16 490 000

**79 724** Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

**79 124** OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

# Tilstandsrapport

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Enebolig

Dalsveien 31 B, 0775 OSLO

OSLO kommune

gnr. 35, bnr. 351, snr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 171 m²**




**Befaringsdato:** 13.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14377-3509 **Eiendomsverdi ref nr:** WC1213

**Foretak:** ALEKSANDER RØV AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

TAKST SENTERET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

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**



Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

# 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.

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Ytteraket er en valmtakskonstruksjon (fall på alle 4 sider) og bygget med bærende konstruksjoner av takstoler. Det er inspeksjonstilgang til loftet/takkonstruksjonen via en nedfellbar loftsstige på hovedsoverommet i 2. etasje. Taket er tekket med flate takstein. Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag er utført av lakkert/filmbelagt stål.

Ytterveggene er isolerte bindingsverksvegger kledd med luftet bordkledning.

Boligen har malte trevinduer fra 2022 og 2023 utført med 3-lags isolerglass. Fabrikkmalt ytterdør, terrassedør og balkongdør fra 2022 og 2023 utført med 3-lags glass.

Sørvendt balkong på 2 m2 med utgang fra hovedsoverommet i 2. etasje. Balkongen er en utkraget og overbygget trekonstruksjon.
Sørvendt terrasseplatting på 28 m2 med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje og videre tilgang til tomten ettersom plattingen er bygget som en trekonstruksjon på terrenget.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet i entréen i 1. etasje er belagt med fliser, ellers er øvrige gulv belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte gipsflater,

Internt mellom etasjene i boligen er en tretrapp med eiketrinn og hvitmalte vanger og rekkverk.

VÅTROM Gå til side

Boligen har 2 bad flislagte bad i 2. etasje. Begge utstyrt med et vegghengt toalett, servantinnredning og et dusjhjørne. Et av badene har i tillegg badekar.
I kjelleren er det et vaskerom med flislagt gulv og malte veggflater. Rommet er utstyrt med en vaskerommsinredning med nedfelt vaskekum og nisje til vaskemaskin og tørketrommel.
Alle 3 rom er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med heltre og finérte eikefronter. Benkeplate av steinkompositt med underlimt kompositttkum. Integrert i innredningen er en induksjon platetopp, stekeovn, dampovn, vinskap, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Integrert i platetoppen er det en benkeventilator med avtrekk ut av ytterveggen via bjelkelaget eller sokkelen under innredningen.

SPESIALROM Gå til side

Separat toalettrom med flislagt gulv. Malte vegger og innvendig tak

Rommet er utstyrt med et veggmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene i boligen er lagt opp som et rør-i-rør-system med inntaksskap og fordelerskap plassert på vaskerommet og på utsiden av badene. Hovedstoppekranen er tilgjengelig i inntaksskapet på vaskerommet. Det er også montert en automatisk stoppekran på vanntilførselen til boligen og fuktsensor på kjøkkenet og toalettrommet som igjen er tilknyttet denne stoppekranen som fører til automatisk stans av vannet ved en lekkasje på toalettrommet og/eller på kjøkkenet.
Avløpsrørene er av plast og stål.
200 liters varmtvannstank fra 2022 er montert på vaskerommet.

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med aggregat montert på vaskerommet som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

Eier informerer om at det er elektrisk gulvvarme i alle rom i kjelleren, i entréen og toalettrommet i 1. etasje og på badene i 2. etasje. Ellers luft-til-luft-varmepumpe og en peisovn i stue/kjøkken i 1. etasje.

Det elektriske anlegget i boligen er fra byggeår og sikringsskapet er montert på vaskerommet i kjelleren. Måler er montert i utvendig skap på utsiden av boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av leire og løsmasser. Terrengforholdet rundt boligen er tilnærmet flatt. Grunnmuren er ifølge fremvist FDV-dokumentasjon en "Passivmur" levert av Grunnmur AS. Passivmur er et grunnmursystem med en bærende armert betongvegg av sprøytebetong på utsiden av en bindingsverksvegg med EPS som termisk og fysisk skille. Boligens drenssystem er fra byggeår og det er synlig bruk av kapilærbrytende sjikt mellom terreng og grunnmur.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

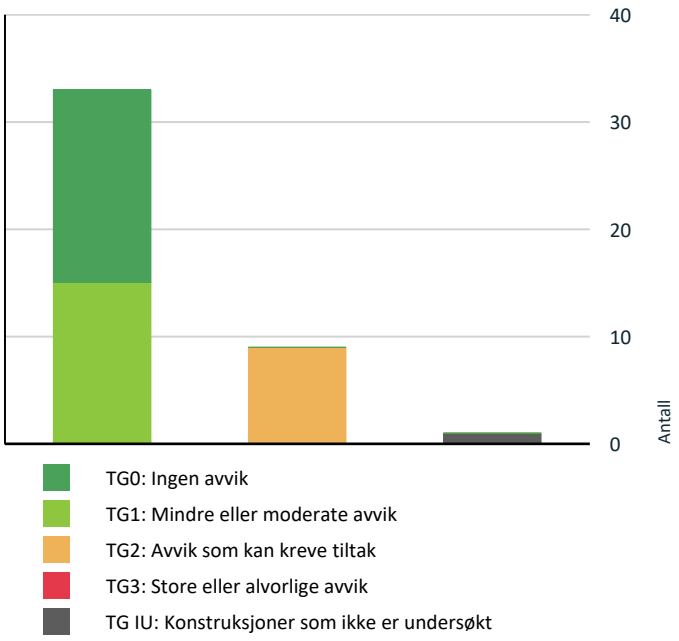
### Enebolig

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

I kjelleren er det et rom som er byggemeldt som bod, men er bruksendret til vaskerom uten at det foreligger søknad om bruksendring eller en endringsmelding fra byggesaken. Bruken strider derfor med det byggemeldte og godkjente.

# 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
2023

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med flate takstein. Undertaket er synlig fra inspeksjonsloftet og er et forenklet tak oppført med Huntonitt diffusjonsåpne takplater. Yttertaket ble inspisert fra takfot i stige, men grunnet type takstein var det ikke mulig å løfte opp taksteinen høyt nok for å se hvordan luftesjiktet under taksteinen er utført. Fremviste detaljtegninger av brannkonseptet viser en tradisjonell takoppbygging med sløyfer og lekter, og dette er lagt til grunn for vurderingen av dette punktet.

### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag er utført av lakkert/filmbelagt stål.

### TG 0 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Ytteraket er en valmtakskonstruksjon (fall på alle 4 sider) og bygget med bærende konstruksjoner av takstoler. Det er inspeksjonstilgang til loftet/takkonstruksjonen via en nedfellbar loftsstige på hovedsoverommet i 2. etasje.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er isolerte bindingsverksvegger kledd med luftet bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

• - En terrasse mellom boligen og naboen er bygget inntil kledningen som fører til fuktbelastning av veggen i overgang terrasse-vegg.

- Ytterkledningen er kun "fabrikkmalt", og løsningen med denne overflatebehandlingen er ikke ment å være langvarig. Det er derfor behov for beis/maling av kledningen i løpet av 1-2 år.

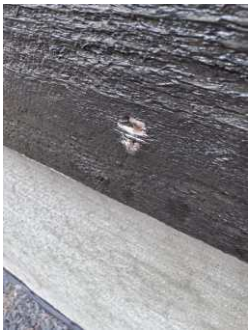
- Kledningen er spikret med spikerpistol og enkelte av spikerhullene går for for langt inn i kledningen som har ført til at overflaten er brutt og utsatt for regnvann.

**Konsekvens/tiltak**

• - Terrassen mellom boligen og naboen vil føre til økt fuktpåkjenning av nedre del av veggen i dette området, og det er derfor viktig med jevnlig vedlikehold og overflatebehandling av veggen i dette området for å unngå unødig rask nedbrytning av trekledningen.

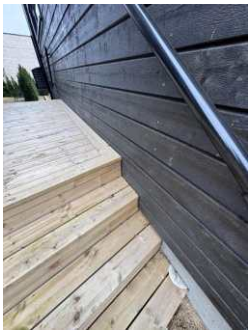
- Det er behov for beis/maling av ytterkledningen ettersom den kun er "fabrikkmalt". Under dette arbeidet er det viktig at de enkelte spikerhull i ytterkledningen som penetrerer overflaten forsegles slik at vann ikke har mulighet til å bli liggende i spikerhullene.

# Tilstandsrapport





Enkelte spiker går for langt inn i panelet som følge av bruk av spikerpistol.
Disse må forsegles for å unngå rask nedbrytning/råte i trevirket.



Terrasse er bygget inntil kledningen som fører til fuktbelastning av veggen
i overgang terrasse-vegg.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Boligen har malte trevinduer fra 2022 og 2023 utført med isolerglass

**Vurdering av avvik:**

• Oppkanten på vannbrettbeslagene under 2 av kjellervinduene er ikke forseglet/tettet inn mot pusset vindussmyg.

**Konsekvens/tiltak**

• For å unngå at vann renner ned bak beslaget og inn i kjellerveggkonstruksjonen må oppbretten til beslagene tettes eller pusses over.



## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Fabrikkmalt ytterdør, terrassedør og balkongdør fra 2022 og 2023 utført med isolerglass.

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Sørvendt balkong på 2 m2 med utgang fra hovedsoverommet i 2. etasje. Balkongen er en utkraget og overbygget trekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Oppbretten av membranen i et av de ytre hjørnene er ikke avsluttet fagmessig mot veggen ved at den spriker ut og er derfor teoretisk utsatt for regnvann som kan renne ned bak membranen.

**Konsekvens/tiltak**
• For å sørge for en fuktsikker løsning, og for å unngå skader må membranen avsluttet tett mot veggen bak lektene, og ikke på yttersiden av lekten slik som den er i dag.



### TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Sørvendt terrasseplatting på 28 m2 med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje og videre tilgang til tomten ettersom plattingen er bygget som en trekonstruksjon på terrenget.

## INNVENDIG

### TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Peisovn i stue/kjøkken i 1. etasje koblet på en stålpipe som er ført ut over tak.

### TG 0 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulv mot grunn er belagt med eikeparkett på betongsøp. Vegger mot grunn er foret ut fra grunnmurssystemet.



Ingen unormale utslag ved fuktmåling i utforet vegg mot terreng.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Internt mellom etasjene i boligen er en tretrapp med eiketrinn og hvitmalte vanger og rekkverk.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Bad fra byggeår. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger og malt innvendig tak

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv.

**Vurdering av avvik:**

• Et område mellom toalettet og dusjen er tilnærmet flatt, og gulvet i sin helhet tilfredstiller ikke minimumskravene i byggteknisk forskrift.
Det er registrert bom under en flis ved døren.

**Konsekvens/tiltak**

• Badet fungerer med avvikene og det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk.





# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning og et dusjhjørne med glassdører.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra trapperommet og inn i veggen bak dusjsonen uten å påvise unormale forhold.



## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 0 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Bad fra byggeår. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 0 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv.

# Tilstandsrapport

Gulvets fallforhold er vurdert som en totalhet, og det er enkelte områder som er mindre enn 1:100, men som er vurdert som av mindre betydning for funksjonskravet.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Badet har 2 stk sluk montert i gulvet i dusjsonen og under badekaret. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til slukene med slukenes klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Det er utført en uavhengig kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet, og dette er videre lagt til grunn for vurdering av dette kontrollpunktet.



Sluk i dusjsonen



Sluk under badekaret

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med glassdører og et badekar.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 0 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra soverommet og inn mot veggen ved badekaret uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Vaskerom fra byggeår. Dokumentasjon på oppbyggingen av rommet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes. Dette våtrommet var opprinnelig ikke ment å være et våtrom og har derfor ikke inngått i den uavhengige kontrollen som de to badene i boligen har.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Malte innvendige vegger og tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv.

**Vurdering av avvik:**

• Fallforholdet på gulvet er under 1:100 enkelte steder i gulvet og det er ingen avgrensning med membranoppbrett ved døren. Høydeforskjellen fra flis ved døren til slukristen er rett under 25 mm. Avvikene tilsier at gulvet i rommet ikke tilfredstiller minimumskravene i byggteknisk forskrift.

**Konsekvens/tiltak**

• Vaskerommet fungerer med avviket, men det kan som en ekstra sikkerhet monteres en sensor ved døren som er koblet til den automatiske stoppekranen på vaninntaket til boligen. Da vil vanntilførselen til boligen stenges automatisk ved en lekkasje, som forhindrer unødig skade i side- og underliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Vaskerommets sluk er montert omtrent midt i gulvet. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk.

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet er utstyrt med en vaskerommsinnredning med nedfelt vaskekum og nisje til vaskemaskin og tørketrommel.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke fuget i bakkant av benkeplaten mot veggen

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å fuge mellom benkeplate og vegg for å unngå unødig vannpåkjenning nedover langs veggen bak innredningen.



UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 0 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

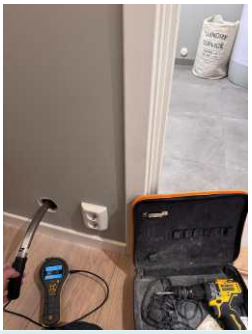
UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra gangen og inn mot vaskerommet uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Sigdal kjøkkeninnredning med heltre og finérte eikefronter. Benkeplate av steinkompositt med underlimt kompositttkum. Integrert i innredningen er en induksjon platetopp, stekeovn, dampovn, vinskap, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 0 Avtrekk

**Beskrivelse**

Integrert i  platetoppen er det en benkeventilator med avtrekk ut av ytterveggen via bjelkelaget eller sokkelen under innredningen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 0 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrørene i boligen er lagt opp som et rør-i-rør-system med inntaksskap og fordelerskap plassert på vaskerommet og på utsiden av badene. Hovedstoppekranen er tilgjengelig i inntaksskapet på vaskerommet. Det er også montert en automatisk stoppekran på vanntilførselen til boligen og fuktsensor på kjøkkenet og toalettrommet som igjen er tilknyttet denne stoppekranen som fører til automatisk stans av vannet ved en lekkasje på toalettrommet og/eller på kjøkkenet.

# Tilstandsrapport






## TG 0 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrørene er av plast og stål.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med aggregat montert på vaskerommet som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

## TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Luft-til-luft-varmepumpe i stue/kjøkken med utvendig del på ytterveggen på utsiden av stue/kjøkken.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

## TG 0 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

200 liters varmtvannstank fra 2022 er montert på vaskerommet.

# Tilstandsrapport

### 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**

Det elektriske anlegget i boligen er fra byggeår og sikringsskapet er montert på vaskerommet i kjelleren. Måler er montert i utvendig skap på utsiden av boligen.







### TG IU Elektrisk oppvarming

**Beskrivelse**

Eier informerer om at det er elektrisk gulvvarme i alle rom i kjelleren, i entréen og toalettrommet i 1. etasje og på badene i 2. etasje.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunn av leire og løsmasser.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Boligens drenssystem er fra byggeår og det er synlig bruk av kapilærbrytende sjikt mellom terreng og grunnmur.

## TG 0 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er ifølge fremvist FDV-dokumentasjon en "Passivmur" levert av Grunnmur AS. Passivmur er et grunnmursystem med en bærende armert betongvegg av sprøytebetong på utsiden av en bindingsverksvegg med EPS som termisk og fysisk skille.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Terrengforholdet rundt boligen er tilnærmet flatt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke etablert fall bort fra boligen på terrenget mellom denne boligen og naboen, men eier informerer om at det ikke blir stående vann inn mot boligen, og at vann ledes bort fra bygget.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke nødvendig med utbedringer ettersom eier informerer om at vann ikke blir stående inn mot boligen. Følg med på utviklingen over tid, og dersom det senere skulle oppleves vann på tomten som ikke ledes bort, må det vurderes tiltak for å bedre dette.

# 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

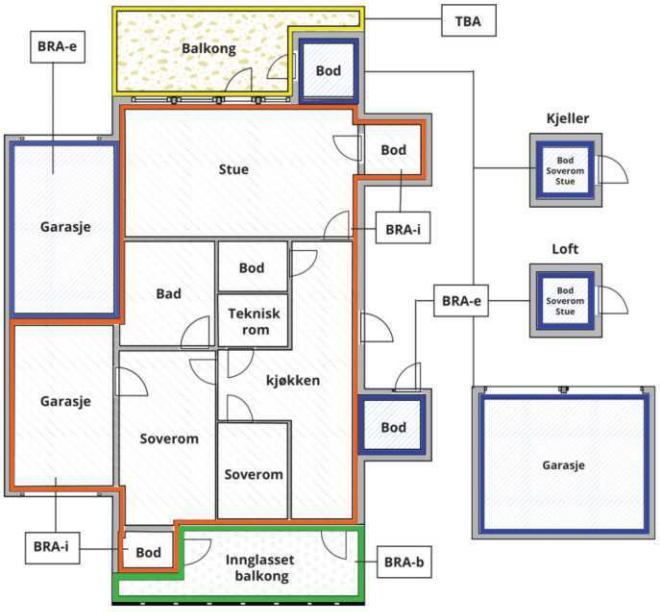
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 66 | | | 66 | 2 |
| 1. Etasje | 66 | | | 66 | 28 |
| Underetasje | 39 | | | 39 | |
| **SUM** | **171** | | | | **30** |
| **SUM BRA** | **171** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang | | |
| 1. Etasje | Stue/kjøkken, entré, soverom, toalettrom | | |
| Underetasje | Gang, kjellerstue, vaskerom | | |

**Kommentar**

Romhøyden i gangen/trapperommet i 2. etasje er 2,40 meter.
Romhøyden i stue/kjøkken i 1. etasje er 2,40 meter.
Romhøyden i kjellerstuen er 2,41 meter.

I underetasjen er det også tilgang til et lagringsrom på ca 15 m2 gulavareal med tilgang via en veggluke i bunn av trappen. Arealet er ikke målbart som BRA grunnet lav takhøyde, men fungerer bra som et lagringsareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I kjelleren er det et rom som er byggemeldt som bod, men er bruksendret til vaskerom uten at det foreligger søknad om bruksendring eller en endringsmelding fra byggesaken. Bruken strider derfor med det byggemeldte og godkjente.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Nybygg 2023

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.8.2026 | Aleksander Røv | Takstingeniør |
| | Rolf Nyhus | Kunde |
| | Jenny Elise Kahrs Henriksen | Kunde |
| 25.3.2025 | Aleksander Røv | Takstingeniør |
| | Rolf Nyhus | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 35 | 351 | | 4 | 1878.7 m² | Seeiendom.no (kartverket) | Ikke relevant |

**Adresse**
Dalsveien 31 B

**Hjemmelshaver**
Henriksen Jenny Elise Kahrs, Nyhus Rolf

**Eierandel**
1 / 5

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Signert 16.03.2025 | Gjennomgått | | Nei |
| Byggemeldte tegninger | | Tegninger mottatt av eiendomsmegler. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 13.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Dyve & Partnere | Oppdragsnr. | 159260443 |
| Addresse | Dalsveien 31 B | | |
| Postnr. | 0775 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Rolf Nyhus | | |
| Selgers navn | Jenny Elise Kahrs Henriksen | | |

### 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?**

02/22

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

3

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☑ Nei ☐ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

DNB/Fremtind

**Polise/avtalenr.:**

31700139

### Våtrom

Initialer selger:
R N
J H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utskifting av enkelte fliser som hadde bom på bad og vaskerom.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

M3 Bolig kan kontaktes for dokumentasjon - alle arbeider er utført av utbyggers entreprenører (de samme som har utført øvrige arbeider i huset tidligere). Har også relevant FDV-dokumentasjon via boligmappa.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**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

Initialer selger:
R N
J H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**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

**Beskrivelse:**

Noen mindre skjevheter i gulv påpekt i takstrapporten. Ingen tiltak påkrevd.

## 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

**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?**

Innredet et mindre kjellerrom med panel på vegger/tak, laminat på gulv og seks spotter i tak. Takhøyde ca. 1.40m - ikke godkjent for varig opphold eller byggegodkjent. Byggmester Storkaas AS - utført 12. august 2026

**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

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

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

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

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

**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

**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

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## 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:**

brukstillatelse og ferdigattest utstedt i forbindelse med ferdigstillelse høsten 2023.

## 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

**Beskrivelse:**

Det foreligger et mindre avvik fra SINTEF sin standard når det gjelder stigningen i rampe og bredde ved innkjøringen i felles garasje. Oppmålte plasser i garasjen er i følge SINTEF i tråd med anbefalingen.

## 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

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

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 16.08.2026

Signert av *Rolf Nyhus*

Signert av *Jenny Elise Kahrs Henriksen*

Initialer selger:
R N
J H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

CRUX ARKITEKTUR AS
Tromsøgata 5 B
0565 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 05.03.2024 |
|---|---|---|---|
| MAIA HODNE | 202013981 - 84<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Simen Ellingsen Madsen | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | DALSVEIEN 31 A-D | Eiendom: | 35/351/0/0 |
| Tiltakshaver: | DALSVEIEN 31 AS | Søker: | CRUX ARKITEKTUR AS |
| Tiltakstype: | Enebolig | Tiltaksart: | Oppføring |

# Ferdigattest - Dalsveien 31 A-D

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre eneboliger og en tomannsbolig, mottatt 26.02.2024.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven 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 202013981** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D-04 | 08.04.2021 | 12/20 |
| Avkjørselsplan | D-05 | 08.04.2021 | 12/21 |
| Fasade nord - Bygg A | E-02a | 08.04.2021 | 12/41 |
| Fasade sør - Bygg A | E-01a | 08.04.2021 | 12/44 |
| Snitt 1 | E-05a | 08.06.2021 | 15/5 |
| Snitt 3 | E-05d | 08.06.2021 | 15/6 |
| Snitt B | E-05e | 08.06.2021 | 15/7 |
| Snitt C og Snitt 2 | E-05f | 08.06.2021 | 15/8 |
| Snitt D | E-05g | 08.06.2021 | 15/9 |
| Terrengsnitt | E-06 | 08.04.2021 | 15/10 |
| Fasade sør Bygg D | E-01c | 08.06.2021 | 15/12 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fasade nord Bygg D | E-02c | 08.06.2021 | 15/14 |
| Fasade øst Bygg A og C | E-03a | 08.06.2021 | 15/15 |
| Fasade øst Bygg B | E-03b | 08.06.2021 | 15/16 |
| Fasade øst Bygg D | E-03c | 08.06.2021 | 15/17 |
| Fasade vest Bygg C | E-04b | 08.06.2021 | 15/19 |
| Fasade vest Bygg D | E-04c | 08.06.2021 | 15/20 |
| Plan underetasje - P-kjeller | E-09c | 28.09.2021 | 20/6 |
| Plan underetasje - Hus A | E-09a | 29.09.2021 | 20/7 |
| Plan 1 etasje - Hus A | E-07a | 29.09.2021 | 20/9 |
| Plan 1 etasje - Hus B, C og D | E-07b | 29.09.2021 | 20/10 |
| Plan 2 etasje - Hus A | E-08a | 29.09.2021 | 20/11 |
| Plan 2 etasje - Hus B, C og D | E-08b | 29.09.2021 | 20/12 |
| Fasade vest - Bygg A og B | E-04a | 29.09.2021 | 20/13 |
| Fasade sør - Bygg B og C | E-01b | 29.09.2021 | 20/14 |
| Plan Underetasje - Hus B C og D | E-09b | 05.05.2021 | 23/3 |
| Fasade Nord Bygg B og C | E-02b | 05.05.2021 | 23/4 |
| Utomhusplan | E-10 | 05.05.2021 | 23/5 |

## Andre forhold

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

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 26.02.2024.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler***
***Gudbrand Hasvold - enhetsleder***

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:
DALSVEIEN 31 AS, Nedre Skøyen vei 3, 0277 OSLO

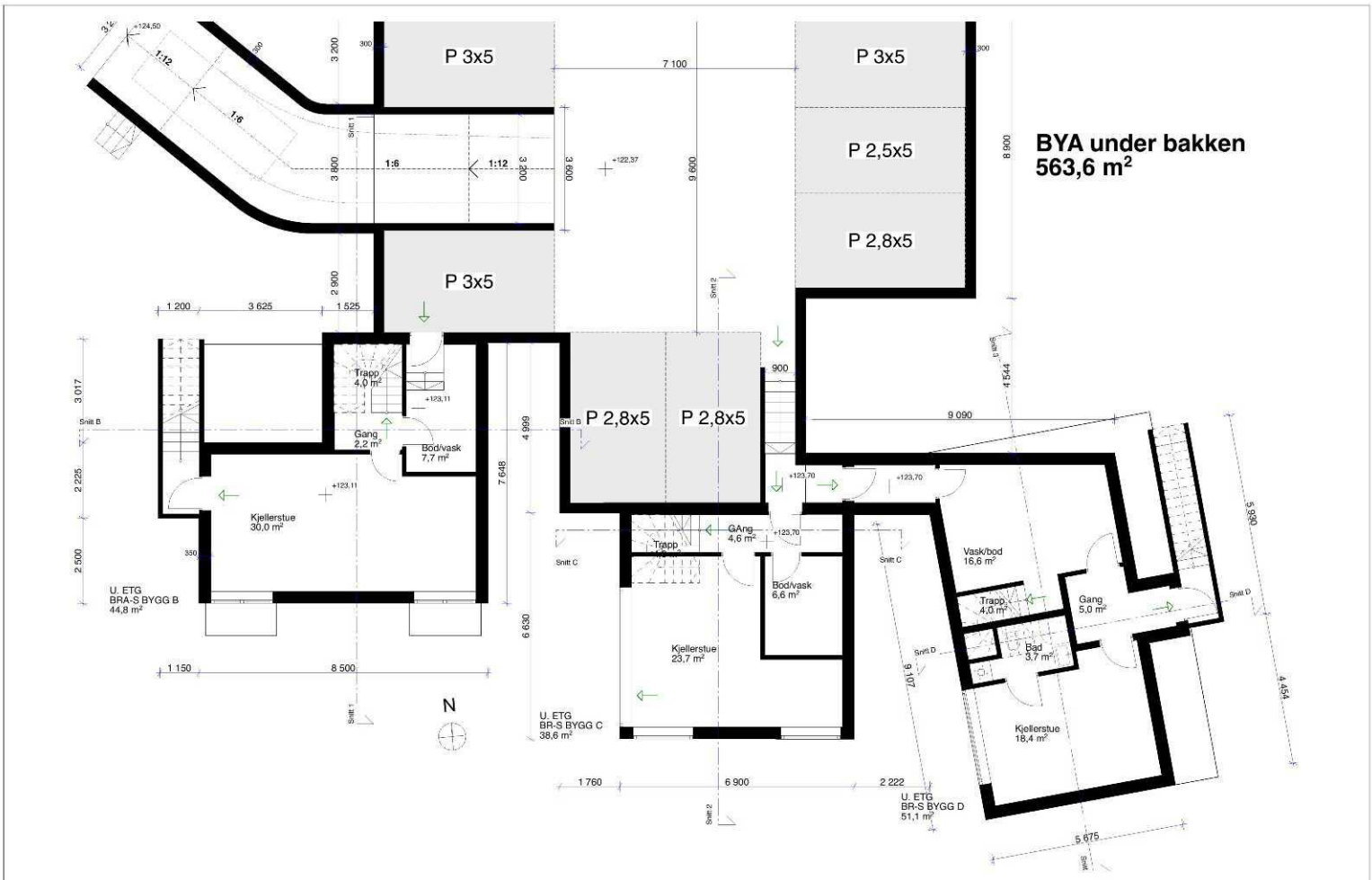



CRUX

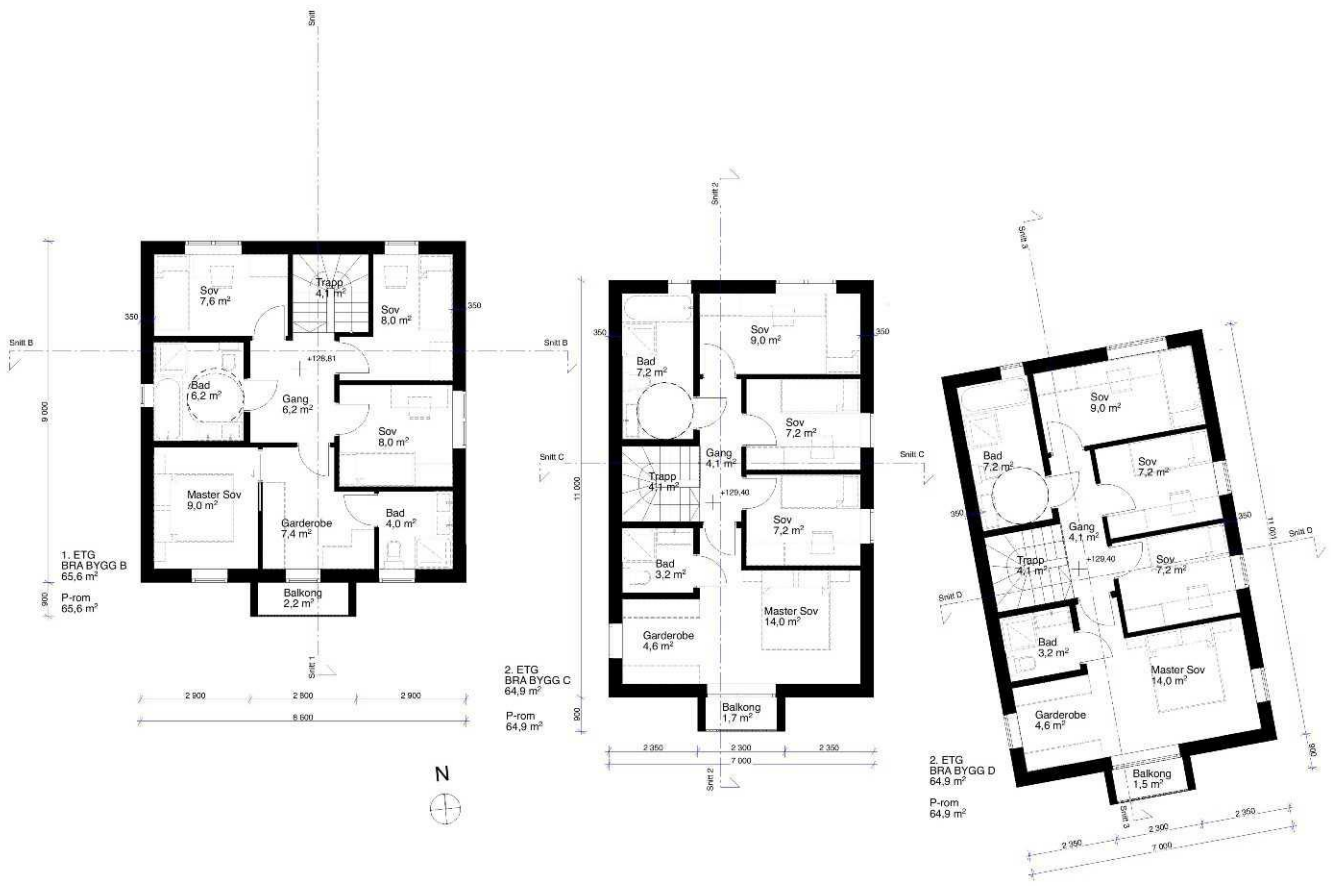
Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B - 0565 Oslo
Org.Nr. 996 482 561 MVA
Tlf. 922 06 494 / 402 15 961
post@cruxarkitektur.no

| Rev. | Dato | Korreksjoner | Sign. | Kontroll |
|---|---|---|---|---|
| C | 29/09/21 | Komplettering. | FV | SB |
| B | 08/04/21 | Revisjon til rammesøknad. | FV | SB |
| A | 04/12/20 | Revisjon til rammesøknad - underjordisk garasje. Frittstående garasjer fjernes | FV | GS |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Prosjektnavn: Dalsveien 31 C | | Gnr. / Bnr.: 35/668 | Prosjektnr.: 0340 | Tegningsnavn: Plan U.etasje - Hus A | | | | | | | | Tegn. nr.: E-09a |
| Byggherre: Dalsveien 31 AS | Tegningsstatus: Rammesøknad | DAK filnavn: Dalsveien 31C og D, komplett.pln | | Dato: 29/09/2020 | Mål v/A3: 1:100 | Anev: TF | Teg.: FV | Kontroll: GS | Rev.: C | | | |




| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CRUX | C | 05/05/21 | Kjellertrapp hus D endres noe | FV | | Prosjektnavn: | | Gnr. / Bnr. | Prosjektnr. | Tegningsnavn: | | | | | Tegn. nr.: | |
| Crux Arkitektur AS<br>Tromsøgata 5B - 0565 Oslo<br>Org.Nr. 996 482 561 MVA<br>Tlf. 922 06 494 / 402 15 961<br>post@cruxarkitektur.no | B | 08/04/21 | Revisjon til rammesøknad. | FV | SB | Dalsveien 31 C | | 35/668 | 0340 | Plan U.etasje - Hus B C og D | | | | | E-09b | |
| | A | 04/12/20 | Revisjon til rammesøknad - underjordisk garasje. Frittstående garasjer fjernes | FV | GS | Byggherre: | Tegningsstatus: | DAK filnavn: | | Dato: | Mål v/A3: | Arev: | Teg.: | Kontroll: | Rev. | |
| | Rev. | Dato | Korreksjoner | Sign. | Kontroll | Dalsveien 31 AS | Rammesøknad | Dalsveien 31C og D, komplett.dwg | | 09/07/2020 | 1:100 | TF | FV | GS | C | |

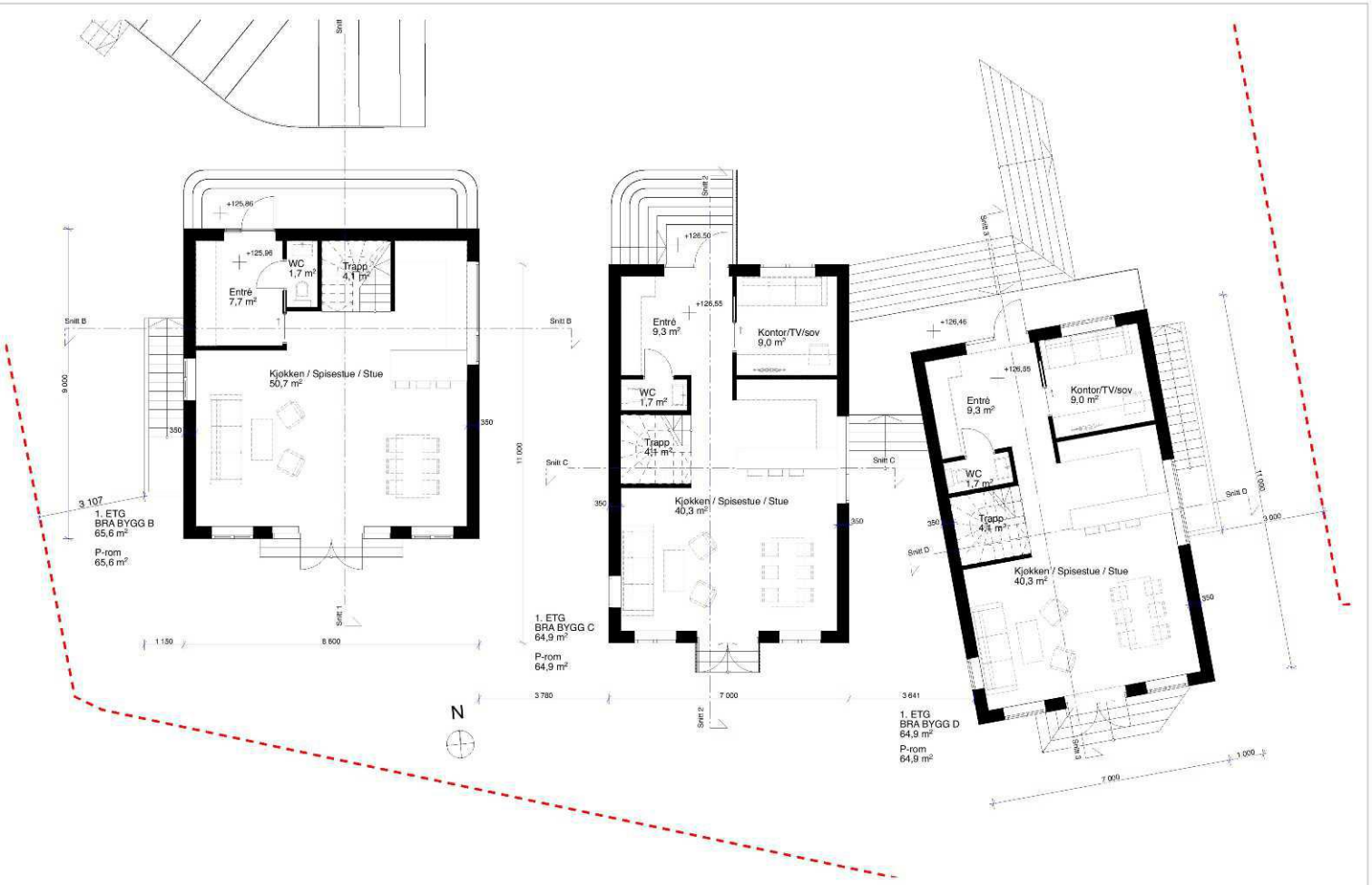



| Rev. | Dato | Korreksjoner | Sign. | Kontroll |
|---|---|---|---|---|
| D | 29/09/21 | Komplettering. | FV | SB |
| C | 08/06/21 | Komplettering. Justering av balkonger. | FV | SB |
| B | 08/04/21 | Revisjon til rammesøknad. | FV | SB |
| A | 04/12/20 | Revisjon til rammesøknad - underjordisk garasje. Frittstående garasjer fjernes | FV | GS |


CRUX

Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B - 0565 Oslo
Org.Nr. 996 482 561 MVA
Tlf. 922 06 494 / 402 15 961
post@cruxarkitektur.no


| Prosjektnavn: | | Gnr. / Bnr. | Prosjektnr. | Tegningsnavn: | | | | | Tegn. nr.: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dalsveien 31 C | | 35/668 | 0340 | Plan 2 etg - Hus B C og D | | | | | **E-08b** |
| Byggherre: | Tegningsstatus: | DAK filnavn: | | Dato: | Mål v/A3: | Anev: | Teg.: | Kontroll: | Rev. |
| Dalsveien 31 AS | Rammesøknad | Dalsveien 31C og D, komplettert | | 09/07/2020 | 1:100 | TF | FV | GS | D |

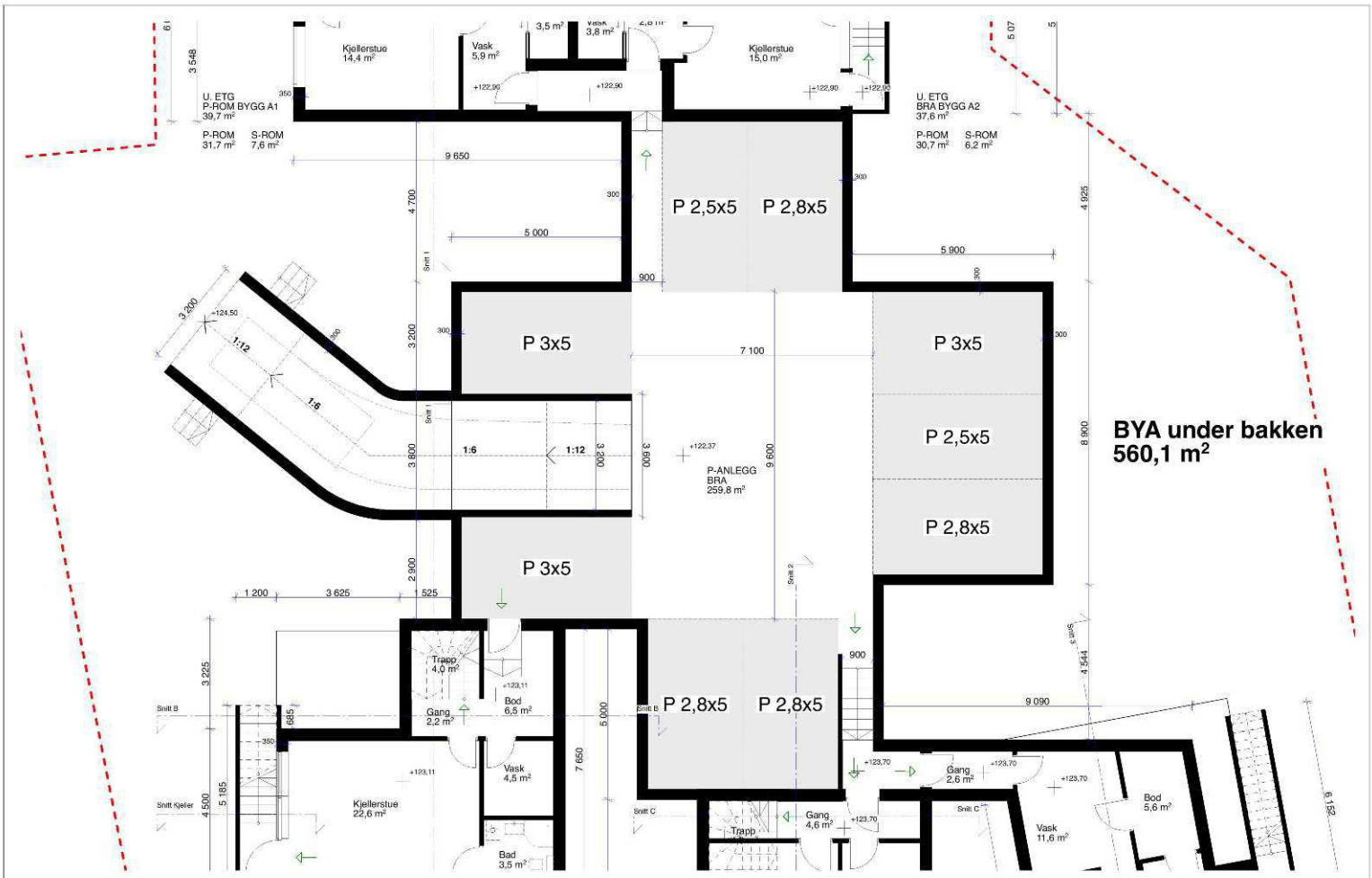



CRUX

Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B - 0565 Oslo
Org.Nr. 996 482 561 MVA
Tlf. 922 06 494 / 402 15 961
post@cruxarkitektur.no

| Rev. | Dato | Korreksjoner | Sign. | Kontroll |
|---|---|---|---|---|
| C | 29/09/21 | Komplettering. | FV | SB |
| B | 08/04/21 | Revisjon til rammesøknad. | FV | SB |
| A | 04/12/20 | Revisjon til rammesøknad - underjordisk garasje. Frittstående garasjer fjernes | FV | GS |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Prosjektnavn: Dalsveien 31 C | | Gnr. / Bnr.: 35/668 | Prosjektnr.: 0340 | Tegningsnavn: Plan 1 etg - Hus B C og D | | | | | | | | Tegn. nr.: E-07b |
| Byggherre: Dalsveien 31 AS | Tegningsstatus: Rammesøknad | DAK filnavn: Dalsveien 31C og D, komplettert 29.09.2021 | | Dato: 09/07/2020 | Mål v/A3: 1:100 | Ansv: TF | Teg.: FV | Kontroll: GS | Rev.: C | | | |

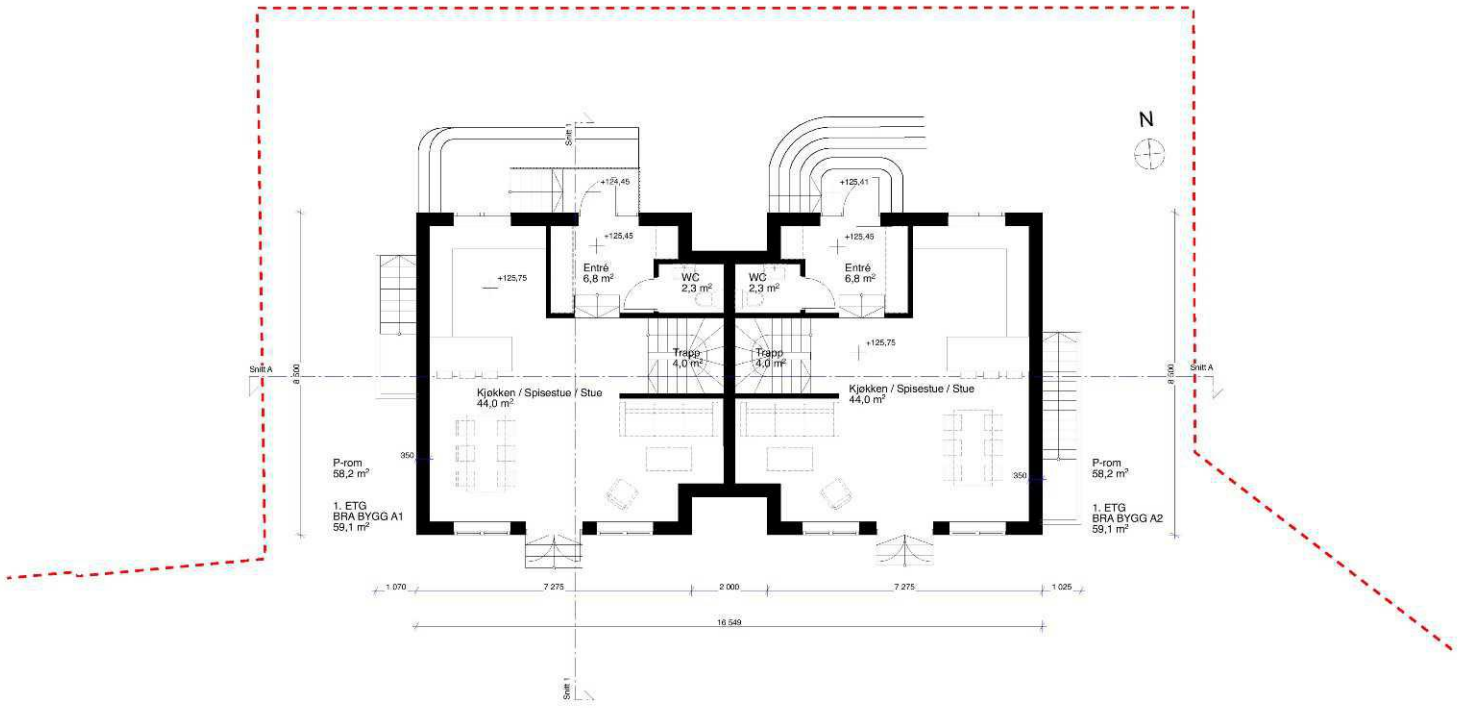



CRUX

Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B - 0565 Oslo
Org.Nr. 996 482 561 MVA
Tlf. 922 06 494 / 402 15 961
post@cruxarkitektur.no

| Rev. | Dato | Korreksjoner | Sign. | Kontroll |
|---|---|---|---|---|
| C | 28/09/21 | Komplettering. | FV | SB |
| B | 08/04/21 | Revisjon til rammesøknad. | FV | SB |
| A | 04/12/20 | Revisjon til rammesøknad - underjordisk garasje. Frittstående garasjer fjernes | FV | GS |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Prosjektnavn: Dalsveien 31 C | | Gnr. / Bnr.: 35/668 | Prosjektnr.: 0340 | Tegningsnavn: Plan U.etasje - P-kjeller | | | | | | | Tegn. nr.: E-09c |
| Byggherre: Dalsveien 31 AS | Tegningsstatus: Rammesøknad | DAK filnavn: Dalsveien 31C og D, komplett | | Dato: 09/07/2020 | Mål v/A3: 1:100 | Arkiv: TF | Teg.: FV | Kontroll: GS | Rev.: C | | |



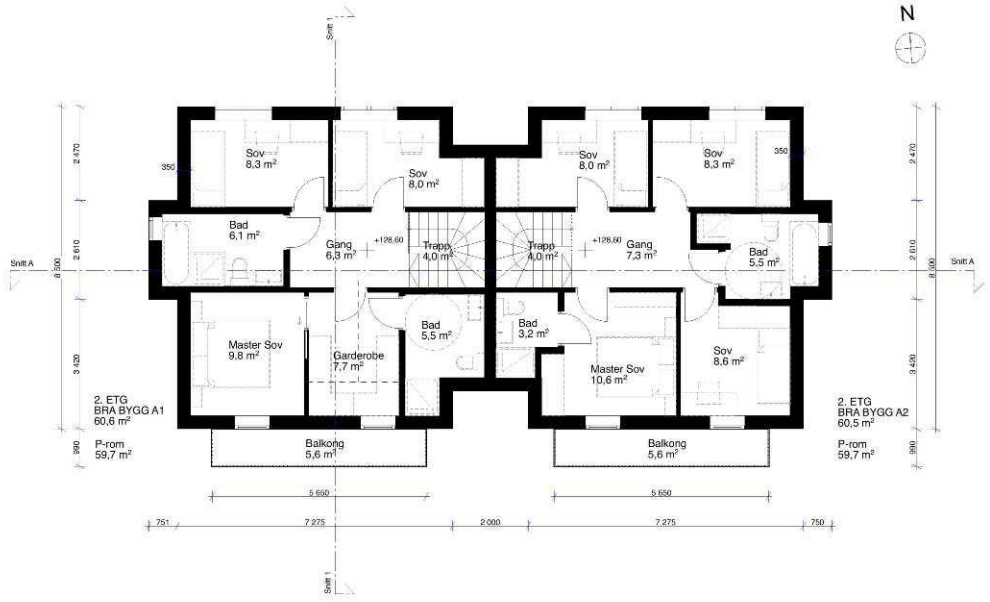


CRUX

Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B - 0565 Oslo
Org.Nr. 996 482 561 MVA
Tlf. 922 06 494 / 402 15 961
post@cruxarkitektur.no


| Rev. | Dato | Korreksjoner | Sign. | Kontroll |
|---|---|---|---|---|
| C | 29/09/21 | Komplettering. | FV | SB |
| B | 08/04/21 | Revisjon til rammesøknad. | FV | SB |
| A | 04/12/20 | Revisjon til rammesøknad - underjordisk garasje. Frittstående garasjer fjernes | FV | GS |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Prosjektnavn: Dalsveien 31 C | | Gnr. / Bnr.: 35/668 | Prosjektnr.: 0340 | Tegningsnavn: Plan 1 etg - Hus A | | | | | | | | Tegn. nr.: E-07a |
| Byggherre: Dalsveien 31 AS | Tegningsstatus: Rammesøknad | DAK filnavn: Dalsveien 31C og D, komplettering 29.09.21 | | Dato: 09/07/2020 | Mål v/A3: 1:100 | Arkiv: TF | Teg.: FV | Kontroll: GS | Rev.: C | | | |





CRUX

Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B - 0565 Oslo
Org.Nr. 996 482 561 MVA
Tlf. 922 06 494 / 402 15 961
post@cruxarkitektur.no


| Rev. | Dato | Korreksjoner | Sign. | Kontroll |
|---|---|---|---|---|
| C | 29/09/21 | Komplettering. | FV | SB |
| B | 08/04/21 | Revisjon til rammesøknad. | FV | SB |
| A | 04/12/20 | Revisjon til rammesøknad - underjordisk garasje. Frittstående garasjer fjernes | FV | GS |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Prosjektnavn: Dalsveien 31 C | | Gnr. / Bnr.: 35/668 | Prosjektnr.: 0340 | Tegningsnavn: Plan 2 etg - Hus A | | | | | | | Tegn. nr.: **E-08a** |
| Byggherre: Dalsveien 31 AS | Tegningsstatus: Rammesøknad | DAK filnavn: Dalsveien 31C og D, komplettering 29.09.2021 | | Dato: 29/09/2020 | Mål v/A3: 1:100 | Arkiv: TF | Teg.: FV | Kontroll: GS | Rev.: C | | |

# Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613716458
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 971040823 | OSLO KOMMUNE PLAN- OG | Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 010169 | HOVDEN MINA | H0101 | Holmenveien 16, 0374 OSLO |
| 090159 | JENSEN HALFDAN GUILLERMO | H0602 | Aslakveien 28A, 0753 OSLO |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 35 | 351 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 35 | 351 | 0 | 1 | 1 / 5 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 35 | 351 | 0 | 2 | 1 / 5 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 35 | 351 | 0 | 3 | 1 / 5 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 35 | 351 | 0 | 4 | 1 / 5 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 35 | 351 | 0 | 5 | 1 / 5 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 397819 Tinglyst: 19.04.2023
STATENS KARTVERK



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/397819/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-06 13:34

27.03.2023 SIHA
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

# Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson 99085649 |
| Oslo, Plan- og bygningsetaten | Boks 364 Sentrum, 0102 OSLO | Sina Marie Haave |

## 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| Os Advokater DA v/adv.fulm Nina Børge-Ask | 920209319 | nina@advokat-os.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Bygdøy allé 47B | 0265 | Oslo | 93420277 |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 35 | 351 | |

## 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 010169[redacted] | Mina Hovden | 1/2 |
| 090159[redacted] | Halfdan Guillermo Jensen | 1/2 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

**Seksjonsnummer**
**Seksjonens formål**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring
**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 1 | B | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 1 | B | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 1 | B | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 1 | B | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 1 | B | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| Sum tellere: | | 5 | | | | Nevner = | | 5 | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 19/9-22 | Nina Børge-Ask |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

## 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 19/9 - 22 | Nina Borge-Aa |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

## 9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Oslo 19/9-22 | Marius Bjelland | Dalsveien Utvikling AS v/Marius Bjelland<br>Magnus Viermyr e. fullmakt |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | OSLO | 35 | 351 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 6/3-23 | Ludvig R Lysen | Plan- og bygningsetaten<br>TEKNISK FAGAVDELING |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 19/9-22 | Ove Berge-Ad |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

**Seksjons-nummer**

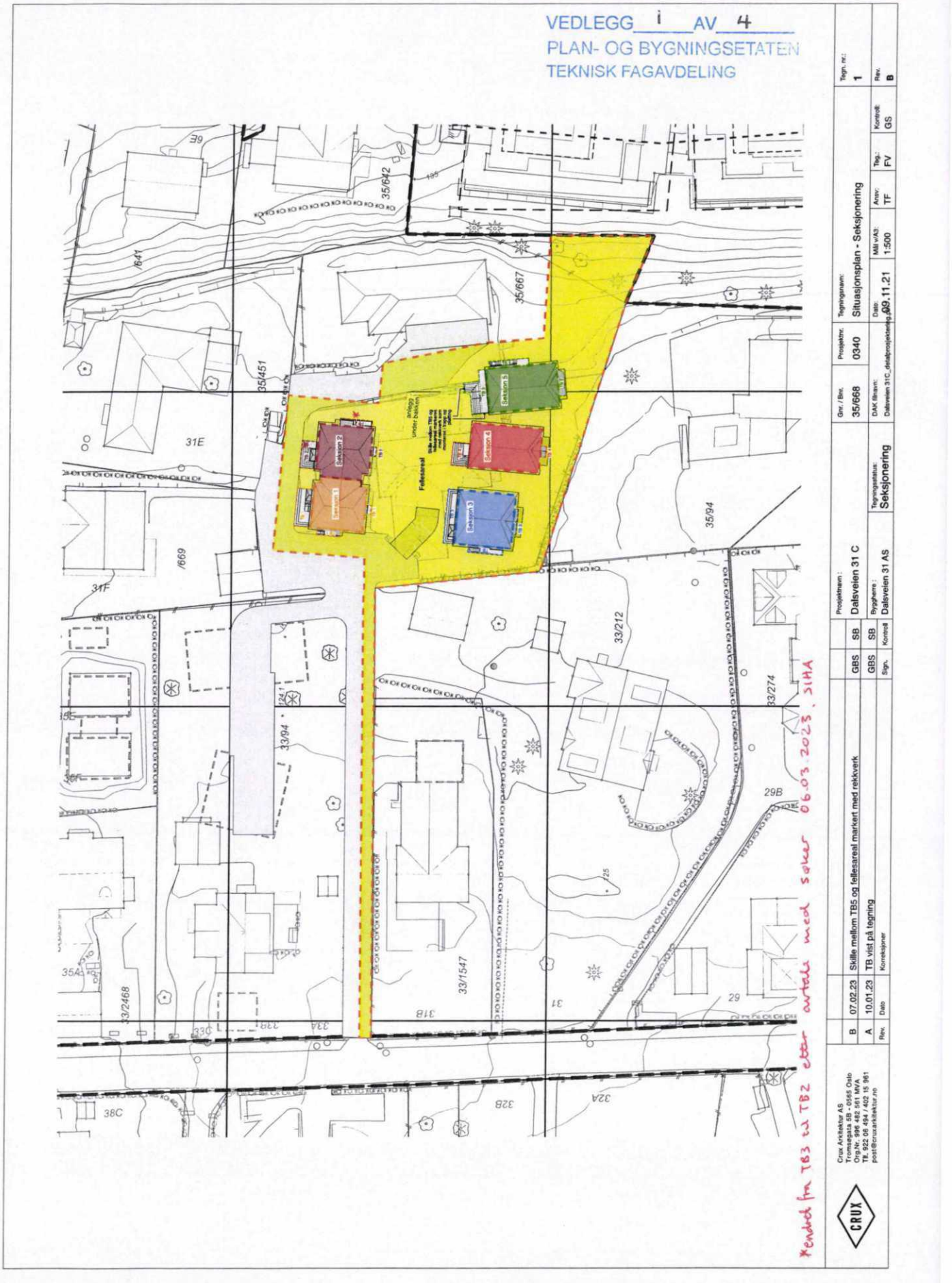
**Seksjonens formål**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring

**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

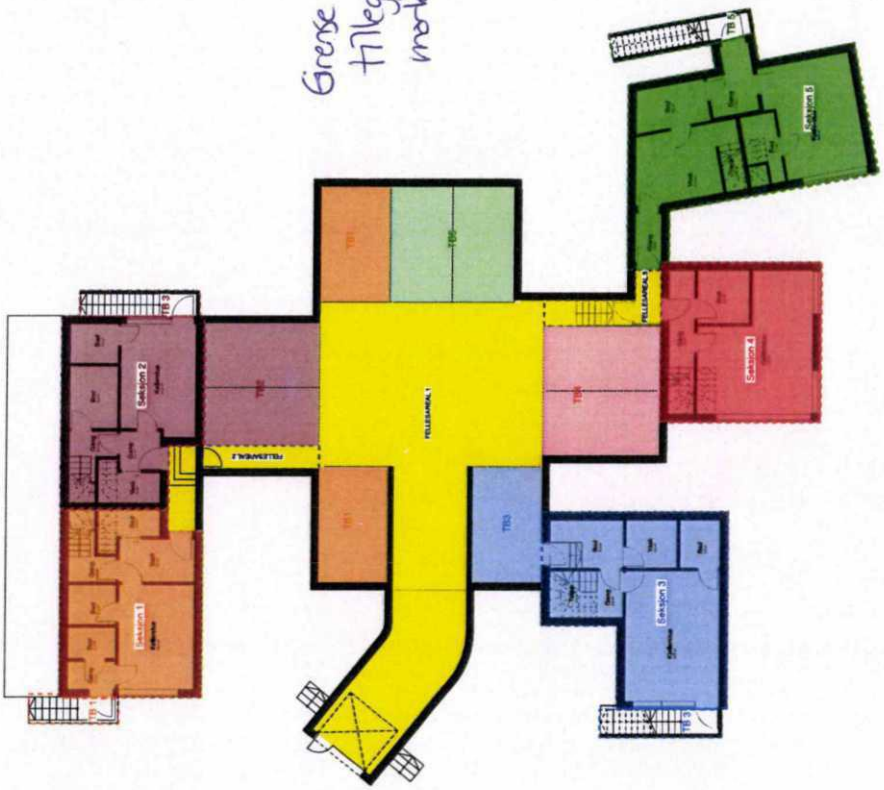
| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | | | | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | | | | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | | | | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | | | | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | | | | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | | | | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | | | | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | | | | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | | | | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | | | | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | | | | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | | | | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | | | | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | | | | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | | | | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | | | | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | | | | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | | | | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | | | | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | | | | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | | | | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 19/9 - 22 | Kine Borge AK |


VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tegningsnavn: Situasjonsplan - Seksjonering
Gnr. / Bnr. 35/668
Prosjektnr. 0340
Dato: 09.11.21
Mål v/A3: 1:500
Tegn. nr.: 1
Rev. B
Prosjektnavn: Dalsveien 31 C
Byggherre: Dalsveien 31 AS
Tegningsstatus: Seksjonering
Kontrollr. GS
Tegn.: FV
Ansv.: TF
B 07.02.23 Skille mellom TB5 og fellesareal markert med rekkverk GBS SB
A 10.01.23 TB vist på tegning GBS SB
Rev. Dato Korreksjoner Sign. Kontroll
Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 6B - 0565 Oslo
Org.Nr.: 996 482 561 MVA
Tlf. 922 06 494 / 402 15 961
post@cruxarkitektur.no
CRUX
Endret fra TB3 til TB2 etter avtale med saksbehandler 06.03.2023. SIHA
Fellesareal
35/642
35/667
35/451
35/94
33/212
33/274
33/1547
33/2468
33/94
/641
/669
31E
31F
29B
29
31
31B
32A
32B
33A
33B
33C
35A
35C
38C

VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNIN
TEKNISK FAGAVDEL

Grense mellom fellesareal og tilleggsareal må bli fysisk markert med skinne i taket



Prosjektnavn: Dalsveien 31 C
Byggherre: Dalsveien 31 AS
Gnr. / Bnr. 35/668
Prosjektnr. 0340
Tegningsnavn: Plan Under-etg - Seksjonering
Tegn. nr.: 4
Rev.
Dato:
Målforhold: 1:200
Arkiv: TF
Tegn.: FV
Kontrollert: GS
Sign.
Kontroll
Tegningsstatus:
DAK filnavn: Dalsveien 31C_etter rammesøk.pln

Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B - 0565 Oslo
Org.Nr.: 996 482 561 MVA
Tlf.: 922 06 494 / 402 15 961
post@cruxarkitektur.no

Rev. Dato Kommentarer

CRUX

VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




*Endret fra TB3 til TB2 etter avtale med sjef 06.03.2023 SHA

| Rev. | Dato | Kommentar | Sign. | Kontrollert |
|---|---|---|---|---|
| B | 07.02.23 | Skille mellom TB5 og fellesareal markert med rekkverk | GBS | SB |
| A | 10.01.23 | Skille mellom TB3 og fellesareal vist på tegning | GBS | SB |

Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 38 - 0565 Oslo
Org.nr. 994 447 444 MVA
Tlf. 922 06 494 / 403 15 861
post@cruxarkitektur.no

Prosjektnavn: Dalsveien 31 C
Byggherre: Dalsveien 31 AS
Tegningsstatus: Seksjonering
Gnr. / Bnr.: 35/668
Prosjektnr.: 0340
Tegningsnavn: Plan 1. etg - Seksjonering
DAK filnavn: Dalsveien 31C_detaljprosjektering.pln
Dato: 09.11.21
Målestokk: 1:200
Arkiv: TF
Tegn.: FV
Kontrollert: GS
Tegn. nr.: 3
Rev.: B

VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




Prosjektnavn: Dalsveien 31 C
Byggherre: Dalsveien 31 AS
Tegningsinnhold: Seksjonering
Gnr. / Bnr.: 35/668
Prosjektnr.: 0340
DAK filnavn: Dalsveien 31C_etter rammes.pln
Tegningsnavn: Plan 2. etg - Seksjonering
Dato: 09.11.21
Målestokk: 1:200
Tegn.nr.: 2
Rev.
Kontroll: GS
Tegn.: FV
Arkiv: TF
Sign.
Kontroll

Rev. | Dato | Korreksjoner

CRUX
Crux Arkitektur AS
Tromsøgata 5B - 0565 Oslo
Org.Nr.: 999 482 561 MVA
Tlf.: 922 06 494 / 402 15 961
post@cruxarkitektur.no

26 APR. 1961
4593

Stempelmrk. Kr. 5.—
Kassert den 26/4-61 av Byplan.

ERKLÆRING.

Undertegnede som eier av Gnr.35-Bnr.17, Ekelyveien 16 og eier av Gnr. 35-Bnr. 551, Frognerseterveien 7 C, avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av Gnr. 35-Bnr. 17 tillater eieren av Gnr. 35-Bnr. 551 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sin eiendom over Gnr.35-Bnr. 17. Ledningene legges i veien ned til Ekelyveien og utenfor eiendommens nåværende gjerde. Endvidere gis adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd.

For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjøn.

Oslo den 18-4-1961.

Rose L'Orsa
Eier av Gnr. 35-Bnr. 551

Eier av Gnr. 35- Bnr. 17

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysning og gebyr kr.....betalt
Oslo byskriverembete . . . . . 1961.

Avskriften bekreftes!

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
org.nr./fødselsnr.
STATENS KARTVERK

Doknr: 378008 Tinglyst: 30.03.2021
STATENS KARTVERK

# Avtale

Denne avtale er inngått mellom
Dalsveien 31 AS (org nr *925 101 400*) og
Sarah Marie Lien Danevad (fnr ……..)
vedrørende veirett over gnr 35 bnr 669 i Oslo.

Dalsveien 31 AS er reell eier av gnr 35 bnr 351 og bnr 667 i Oslo. Sarah Marie Lien Danevad er eier og hjemmelshaver til gnr 35 bnr 669 i Oslo.

Partene er enige om følgende:

- Dalsveien 31 D, gnr 35 bnr 667, med endrede grenser slik eiendommen fremgår av vedlagte kartbilag har veirett over Dalsveien 31F, gnr 35 bnr 669 i tråd med etablert kjøremønster for trafikk til eksisterende bolighus med utleieenheter og for fremtidig bebyggelse på eiendommen. Kjøremønster er avmerket på kartbilag.
- Dalsveien 31 C, gnr 35 bnr 351, med endrede grenser slik eiendommen fremgår av vedlagte kartbilag, har veirett over den søndre delen av Dalsveien 31F som er nødvendig for inn/utkjøring i parkeringsanlegg – evt innkjøring på terreng på samme sted. Kjøremønster er avmerket på kartbilag.
- Veirett iht ovennevnte er basert på adkomstbehov for planlagt byggeprosjekt for både Dalsveien 31 C og 31 D og med endrede grenser for eiendommene. Eier av Dalsveien 31F kan ikke protestere på slik adkomstløsning i byggesak.
- Dersom endring av grenser ikke godkjennes/gjennomføres eller utbygging med slik adkomst ikke godkjennes/gjennomføres, kan veirettsspørsmålet tas opp på nytt, dog slik at eier av gnr 35 bnr 669 ikke kan nekte adkomst for eksisterende hus med utleieenheter på Dalsveien 31 D i samsvar med dagens kjøremønster og kan heller ikke nekte adkomst via den søndre del av Dalsveien 31F (som angitt på skissen).

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Partene er enige om at denne avtalen tinglyses. Dersom avtalen ikke lar seg tinglyse, skal partene utarbeide ekstrakt om veirett for 35/667 og 35/351 over 35/669 som skal tinglyses. Dalsveien 31 AS dekker kostnader til tinglysning.

Akershus og Oslo jordskifteretts sak 21-009741SKJ-JLST/ Dalsveien heves som forlikt, hvor hver av partene bærer egne omkostninger.

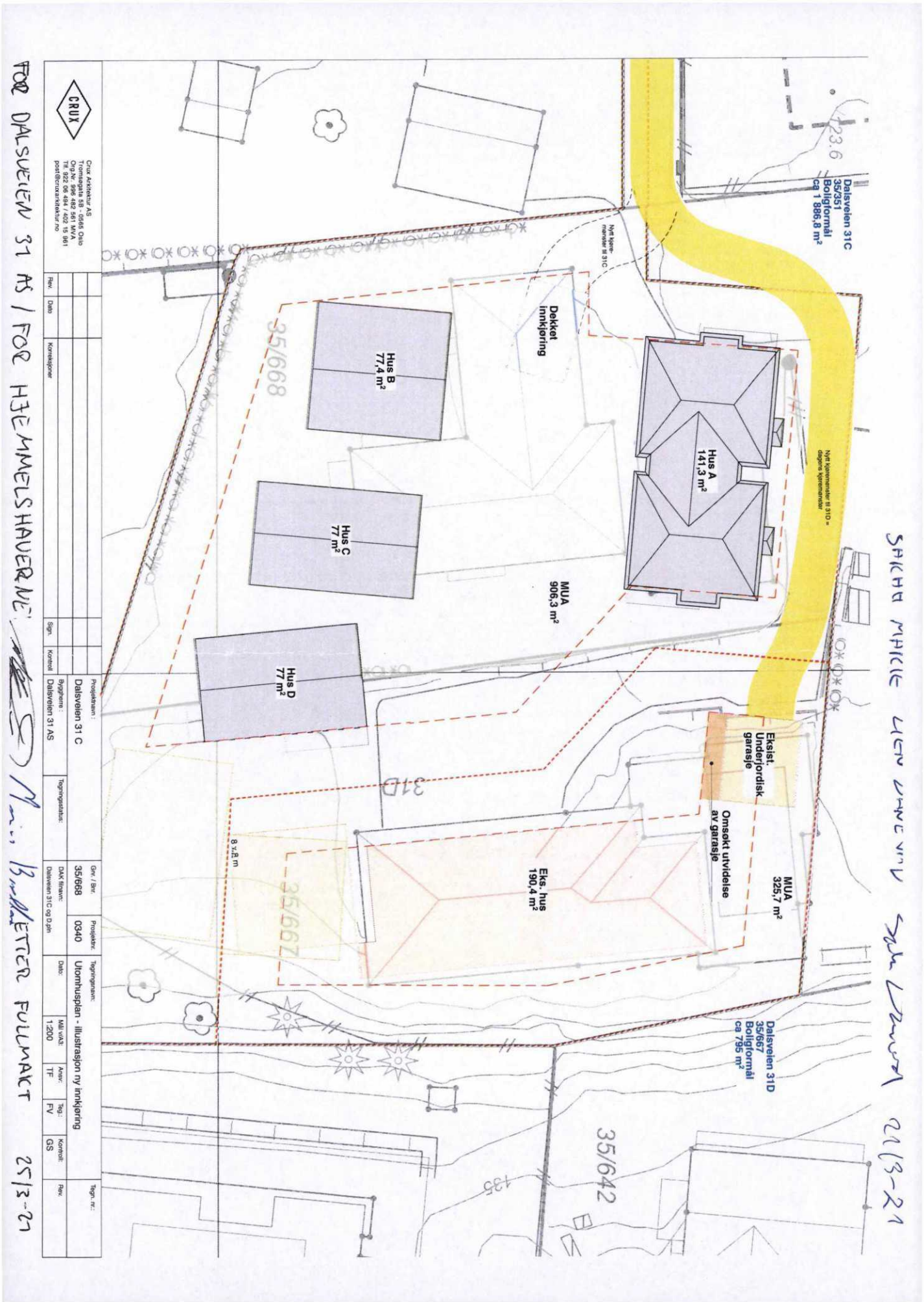
Oslo, 25/3-21

Dalsveien 31 AS

OSLO 21/3-21
060183-[redacted]
Sarah Marie Lien Danevad

Hjemmelshaver til gnr 35 bnr 351
HOVDEN MINA
F.NR: 070169
JENSEN HALFDAN GUILLERMO
F.NR: 090159
ETTER FULLMAKT
ETTER FULLMAKT

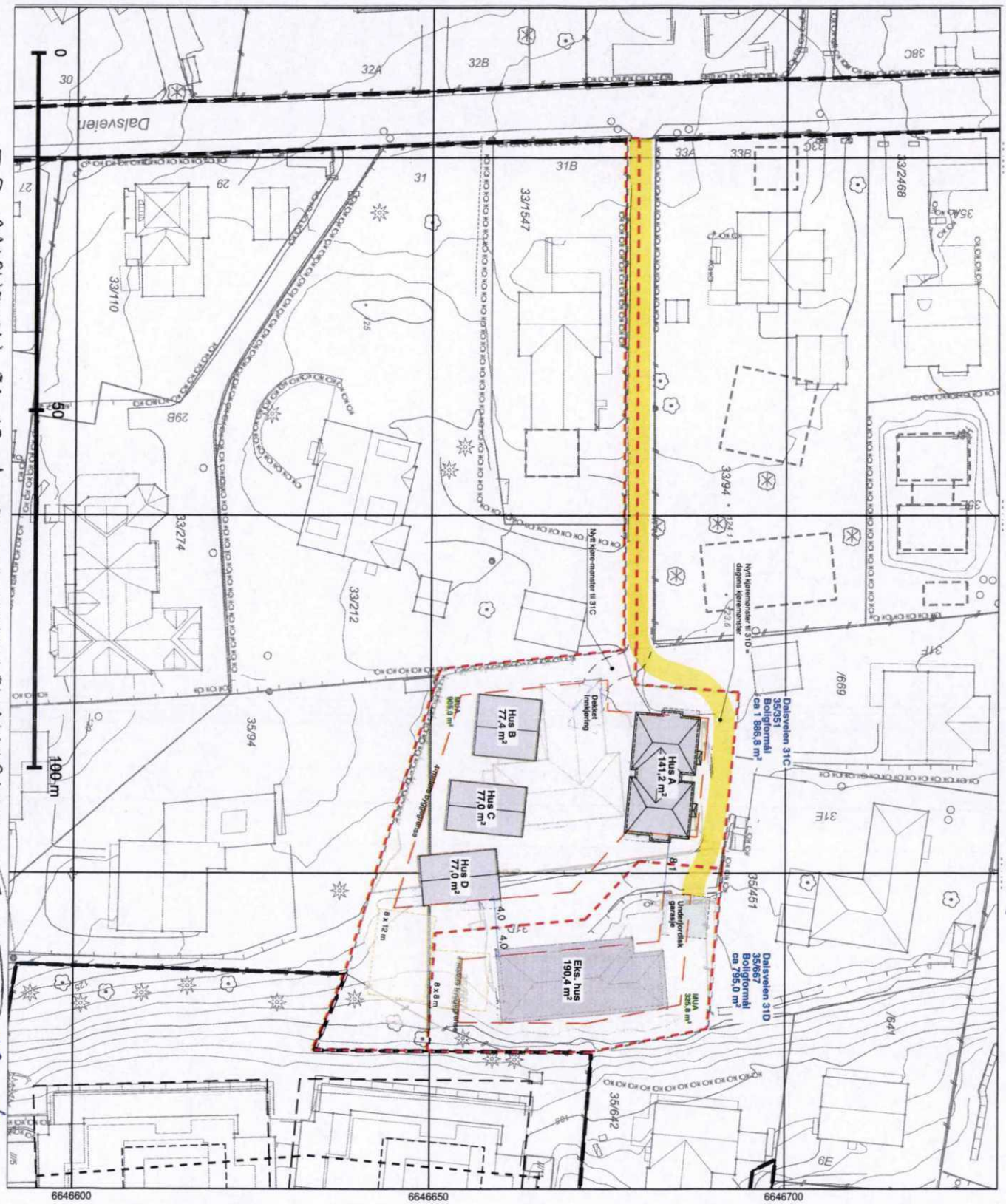
HJEMMELSHAVER TIL GNR 35 BNR 667
SYBERG EIENDOM AS
ORG.NR: 931 148 125
SYBERG ERLAND JAN
F.NR: 100546
ETTER FULLMAKT
ETTER FULLMAKT




FOR DALSVEIEN 31 AS / FOR HJEMMELSHAVER

SAKNR MAICE UTEN VANN SJEKK VANN 21/3-21

BYGGESØKNAD 25/3-21




Oslo

Dato: 26.02.2021
Bruker: BEFA
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: Dalsveien 31D

Gnr/Bnr: 35/677
PlottID/Best.nr: 204993

Deres ref.: 0340 Dalsveien 31C og D

Kommentar:

**Situasjonskart**

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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

Beskrivelse: Situasjonsplan - Med tiltak
NR: D-03
Dato: 08/03/2021
Revidert dato:

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes:

FOR DALSVEIEN 31 AS / FOR HJEMMELSHAVERNE

SARAH MARIE LIEN DANEVAD Sarah Danevad 27/5-26

Mai. Bua ETTER FULLMAKT 25/3-26

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Saksnr. 202019974-12

Side 1 av 2

Doknr: 376688 Tinglyst: 05.04.2022
STATENS KARTVERK

# Rettighetserklæring

## Vedrørende følgende gnr./bnr.: 33/212, 1547, 3193 og 35/667, 451, 669, 351

### 1. Atkomstvei

Gnr. 33. bnr. 212, gnr. 33 bnr. 1547, gnr. 35 bnr. 451, gnr. 35 bnr. 667 og gnr. 35 bnr. 669 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred medregnet veiskulder) fra Dalsveien over gnr. 33 bnr. 3193 og gnr. 35 bnr. 351 i eksisterende adkomstvei.

### 2. Atkomstvei

Gnr. 33 bnr. 3193 og gnr. 33 bnr. 351 skal ha gjensidig bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred medregnet veiskulder) fra Dalsveien over hverandres respektive eiendommer i eksisterende adkomstvei.

**Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene**

| Gårdsnummer | Bruksnummer |
|---|---|
| 33 | 3193 |
| 35 | 351 |

**Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.**

Underskrifter:

MAGNUS VIERMYR

IHT GENERAL-FULLMAKT FOR M3 ATLAS FORBES UTVIKLING.

For eiendom 33/3193: OSLO 30.09.2021 Mons R.

Sted Dato Nina Grelland MARIUS BJELLAND Hjemmelshaver Fødselsnr. 11 siffer

Org. nr. 924428422

* korrigert etter Thomas Os, advokat

Plan- og bygningsetaten 4/3-22

Saksnr: 202019974-12
Rettighetserklæring

Side 2 av 2

MAGNUS VIERMYR

IHT GENERALFULL-MAKT FOR DALSVEIEN 57 AS

For eiendom 35/351: OSLO 30.09.2021 Mons B.

| Sted | Dato | Mina Hovden MARIUS BJELLAND<br>Hjemmelshaver | Fødselsnr. 11 siffer |
|---|---|---|---|

IHT GENERAL-FULLMAKT FOR DALSVEIEN 57 AS

For eiendom 35/351: OSLO 30.09.2021 Mons B.

| Sted | Dato | Halfdan Guillermo Jensen<br>Hjemmelshaver | Fødselsnr. 11 siffer |
|---|---|---|---|

* org. nr.
925 101 400

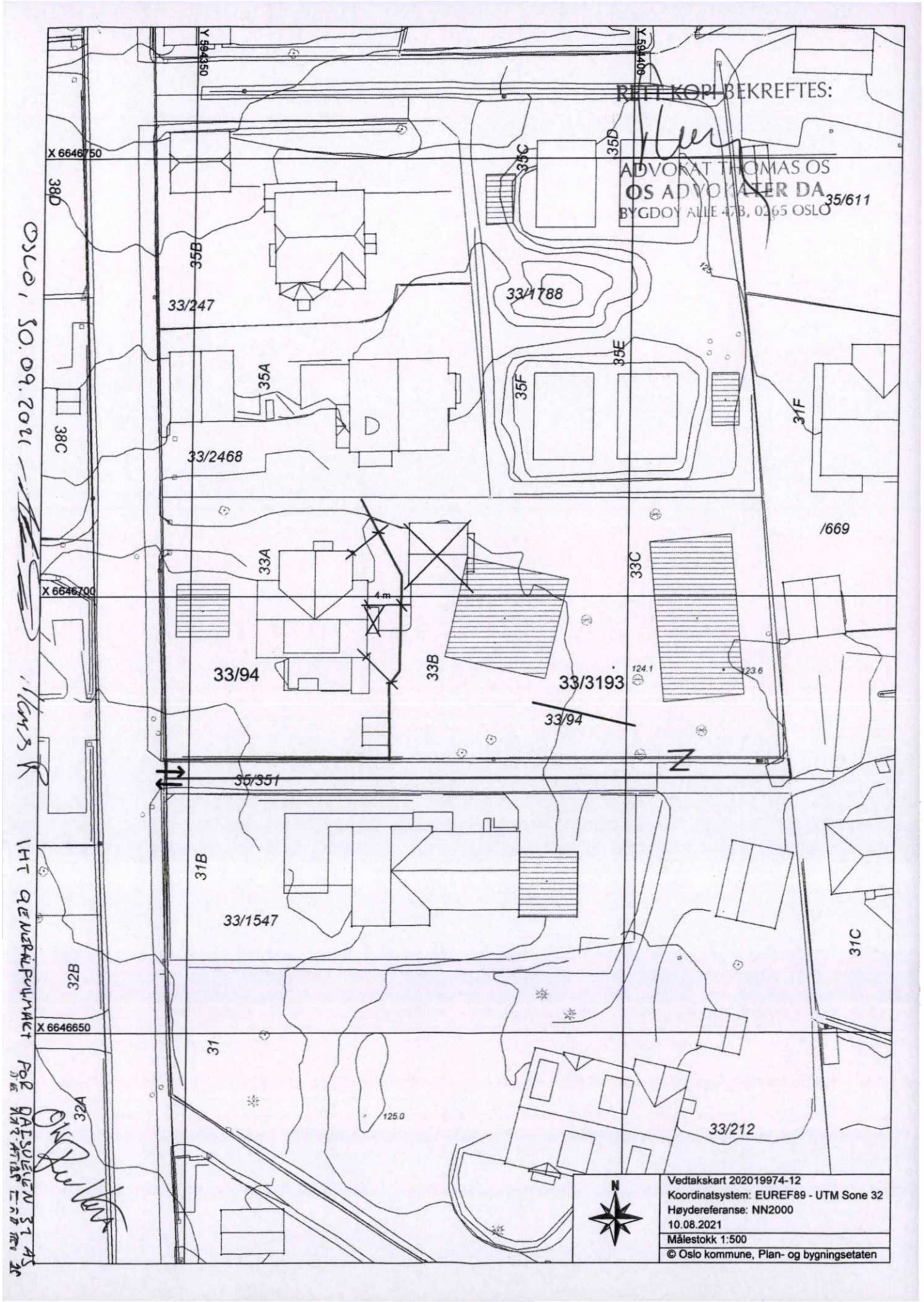
FOR 35/351 - ERKLÆRINGEN KAN TINGLYSES

Per Vinje
Advokat / Partner

* konsept etter avtale med Thomas Os, advokat 4/3-22

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: 17/3-22


RETT KOPI BEKREFTES:
ADVOKAT THOMAS OS
OS ADVOKATER DA
BYGDØY ALLE 47B, 0265 OSLO
X 6646750
X 6646700
X 6646650
X 594350
X 594400
33/247
33/2468
33/94
33/1788
33/3193
33/1547
33/212
35/611
35/351
/669
35A
35B
35C
35D
35E
35F
31F
31B
31C
32B
32A
38C
38D
33A
33B
33C
4 m
124.1
123.6
125.0
Vedtakskart 202019974-12
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
10.08.2021
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.08.2026
Kunde: Elise H¿iberg Lien
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537417
Deres ref: 40067/ ELISEHL

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 35, BNR. 351.

Vi viser til bestilling av 06.08.2026 for eiendom gnr. 35, bnr. 351.

**GNR. 35 BNR. 351**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.06.1930.

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

**1879 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

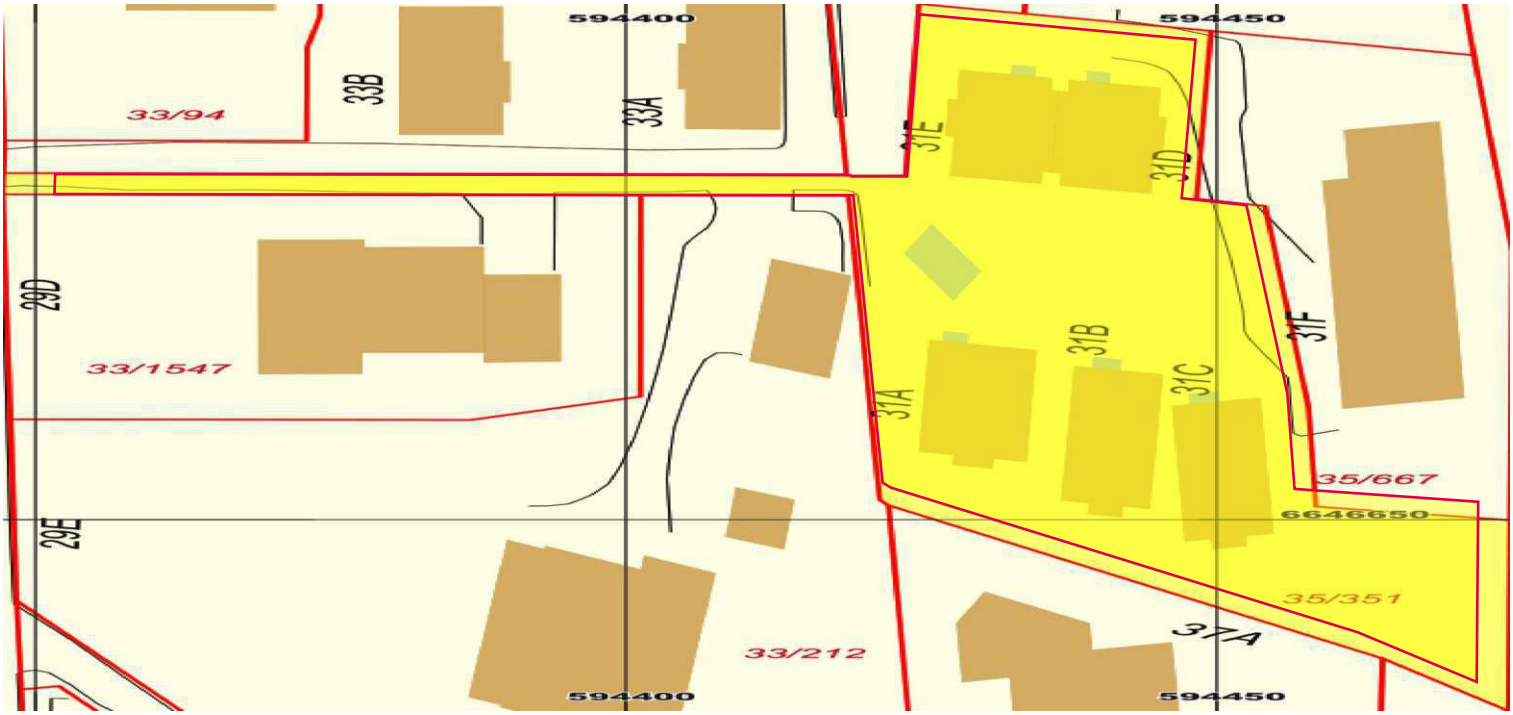
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



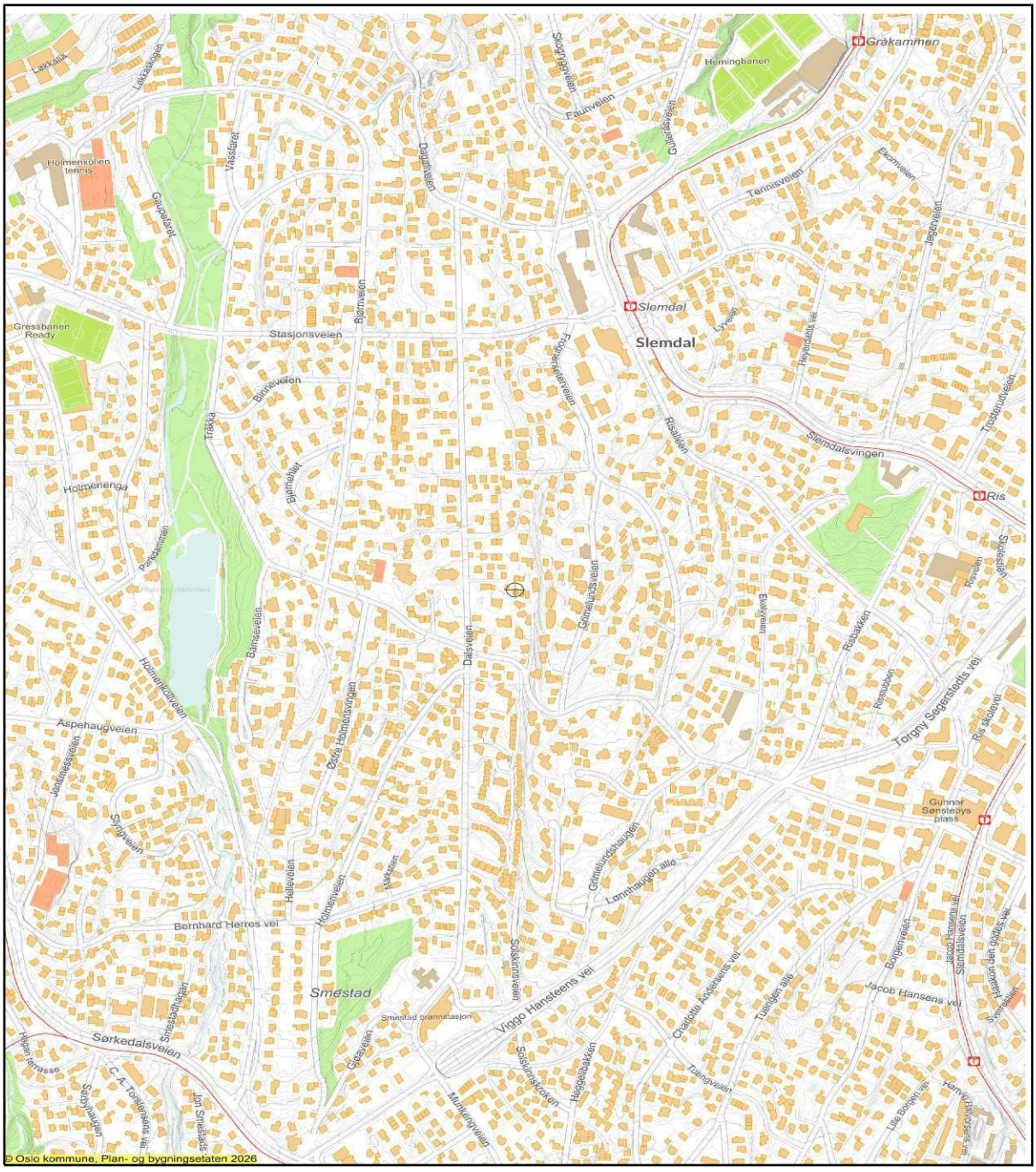

Plan- og bygningsetaten

594600
SLEMDAL
Slemdal
Stasjonsveien
Birkhaugveien
Bjørnholtveien
Bjørnsletta
Haukelibakken
Bjørnsveien
Holtekleiva
Holtehaugveien
Holtenveien
Østre Holmen
Gjellumveien
Gjellumsbakken
Gjellumsbakken alle
Gjellumsvingen
Gjellumsvingen
Gjellumsvingen

# Oversiktskart

Adr.: Dalsveien 31 A

Gnr bnr : 35 / 351




Dato: 06.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

# 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 31 B, 0775 Oslo
Gnr. 35, Bnr. 351, Snr. 2, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
159260443


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Dyve & Partnere

**Saksbehandler:** Jørgen Ek

**Telefon / Mobil:** 22 55 01 11 / 948 53 504

**E-post:** jorgen.ek@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.

---