PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

NORDRE DALS VEI 36

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Nordre Dals vei 36, 1285 OSLO

OSLO kommune

gnr. 169, bnr. 221

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 23.07.2025 **Rapportdato:** 24.07.2025 **Oppdragsnr.:** 18818-2153 **Referansenummer:** DG5996

Autorisert foretak: Rana Taksering AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

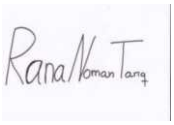
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq

Uavhengig Takstingeniør

ranataksering@gmail.com

916 28 823

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen går over tre plan. De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført i henhold til byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

2025:
• Vasket utvendig panel med husvask + Malt over nord vegg + garasjevegg. Nord og vest. Bygget ett eget soverom på hems

2024:
• Skiftet ut noe utvendig panel på syd fasade og gikk over vinduene med maling. + malt over fasaden mot syd og øst. Skiftet ut velux takvindu

2023:
• Smartbereder/varmtvannsbereder ble skiftet ut
• Generelt vedlikehold.

2022:
• Bruksendring fra bod til rom for varig opphold under -etasje soverom

2021:
• Generelt vedlikehold innvendig og utvendig

2020:
• Generelt vedlikehold.

2018:
• Ferdigattest på støttemur mot nabo

2017:
• Skiftet utgangsdør i underetasje

2016:
• Fikk Igangsettingstillatelse til å bygge vinterhage mot vest. Gyldig 3 år etter tillatelse. Det er isolert med 20 cm i gulv,+ membran gulv, tremmer. Det er isolert 15 cm vegg mot syd og montert inn stort vindu for innbygging til bolig
• Screens på alle vinduer mot syd + kjøkken mot øst

2015:
• Skiftet ut 2 stk vinduer mot syd i topp trappehus. Montert stor markise mot vest på terrasse. Montert zipscreen vinduer øst + sydfasade

2014:
• Maling av all trepanel med hvitmaling 0502Y Hele 1. etg og hems.
• Grovkjøkken type Epoq

2013:
• Fjernet eksisterende pipe og bygget ny peis og stålpipe. Type Brunner. Pigget opp gamle gulv med varmekabler og la nye selvregulerende varmekabler i stue på tilfarere med heltre gulv i eik. Åpnet i yttervegg for foldedør. Etter isolerte fasade vest og syd mot trappehuset.+ 5 cm G34. Totalt 20 cm isolasjon i vegger. Nye utenpåliggende spotlights i stue og plaid lysbryter i loftstue. Kan slå av alt lys i stue og hems på en lysbryter
• Opparbeidet hage med belegningsstein og kantstein og la ferdig gressplen
• La opp el ladekontakt for Tesla Mod S i garasje

2012:
• La nytt tak med ny papp og sløyfer og lekter + glasert tegl takstein fra Benders Tvilling falset dobbelt krum Titan svart. Med snøfangere på syd og nord side

2011/2012:
• Maling av hele huset utvendig, med Jotun Optimal hvit base 0502 Y Laget walk in closet garderobe i forbindelse med soverom 1. etg. + stor garderobe med innredning i under etasjen

2010:
• Fjernet fjell rabb utenfor stuen med vaiersaging og gravermaskin før vi la ut bjelkelag og terrassebord ut mot kommunal eiendom, Det foreligger tillatelse fra PBL til å bygge 1,5 m utover byggelinjen mot vest. Til informasjon er det er bygget lenger ut på eget ansvar. Det er har ikke vært til hinder verken for naboer eller kommunen

2009:
• Generelt vedlikehold. Nytt alarmsystem fra Sektor alarm med overvåkning brannalarm. Er operativt Pr, dags dato

2008:
• Daikin varmepumpe installert. Varmer opp trapperom som fordeler varmen opp i 1. etasje

2007:
• Nytt bad i 1.etg

2006:
• Bygget nytt bad i underetasje med badstue og installerte masasjebadekar

Ca: 2006:
• Nytt kjøkken fra Norema ble installert

2005:
• Generelt vedlikehold

2004:
• Oppgradert elektrisk anlegg i garasje

2003:
• Generelt vedlikehold

2002:
• Generelt vedlikehold

2001:
• Generelt vedlikehold

Beskrivelse av eiendommen

2000:
• Generelt vedlikehold

1999:
• Innredet garasje med bod og 10 cm isolasjon i vegger

1998:
• Generelt vedlikehold bygget garasje fullført

1997:
• Brukstillatelse tilbygg/garasje/carport

1996:
• Generelt vedlikehold

1995:
• Bygget Carport/garasje

1994:
• Generelt fullføring av utvendige arbeider

1993:
• Generelt fullføring av boligen+ bygget inn takutstikk mot syd i stue

1992:
• Ferdig attest på Nybygget enebolig

1991:
• Bygget ferdig

1990:
• Brukstillatelse

1989:
• Oppstart bygging av enebolig

1988:
• Kjøp av tomt"

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Betongsåle fundamentert til fjell og komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det ble registrert synlig fuktsikring på bygningen. Grunnmur i støpt betong, utvendig med mexitegl. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon tekket med glassert takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål. Vinduer, takvindu og dører med isolerglass. Boligens utvendige arealer er blant annet opparbeidet med steinbelagte arealer, gressplen, beplantning, trær og med fjell i dagen. Utvendige trapper i betong og tre. Forstøtningsmur i betong i skråning mot naboeiendom. Eiendommen har en skrående- og flatt terreng rundt bygningsmassen. Terrasse på ca. 12 kvm med adkomst fra soverom i underetasje som er orientert mot syd. Terrasse/balkong på ca. 73 kvm med adkomst fra stue og hage som er orientert mot syd og vest. Veranda ved boligens inngangsparti på ca. 6 kvm. Garasje med bod i bakkant på ca. 37 kvm. Adkomst til hems fra bod med gangbart gulv på ca. 33 kvm. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene består av malte gulvflater, fliser, parkettgulv, teppe og tregulv. Veggflatene består av malte veggflater, tapet, strie og panel. Takflatene består av malte takflater og panel. Malt tretrapp med trinn i heltre mellom boligens etasjer. Profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skapinnredning og innmurt speil. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

Bad underetasje: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, badekar med dyser, veggmontert klosett, servant og speil. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv- og vegger med smøremembran.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning type Norema med lyse profilerte/glatte fronter, benkeplater i heltre, rustfri oppvaskkum, ventilator med avkast mot det fri og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

Grovkjøkken: Innredning type Epoq med lyse glatte/profilerte fronter, benkeplate i laminat, underlimt oppvaskkum og med plass for vaskemaskin.

SPESIALROM Gå til side

Badestue: Gulvflatene består av fliser. Vegg- og takflatene består av panel. Badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i plast og kobber. 1. etasje: Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Teknisk rom: Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i teknisk rom. Smartbereder/varmtvannsbereder på ca. 300 l, plass for vaskemaskin og hovedinntaket til vannet er plassert i teknisk rom. Avløpsledninger i plast. Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer i to sikringsskap som er plassert i bod. Automatsikringer i sikringsskap plassert i garasje. Boligen har innlagt sentralstøvsugeranlegg, aggregat plassert i bod. Boligen er oppvarmet med varmepumpe i hall, klebersteinsovn i kjøkken, peis med innsats i stue, elektriske panelovner og varmekabler. Innfelte lys i himling i baderommene, hall og kjøkken. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Dalsåsen Velforening. Dalsåsen Velforening er en interessesammenslutning for boligområdets boliger. Det anbefales og sette seg inn i organiseringen av eiendommen, https://www.dalsasen-vel.no

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

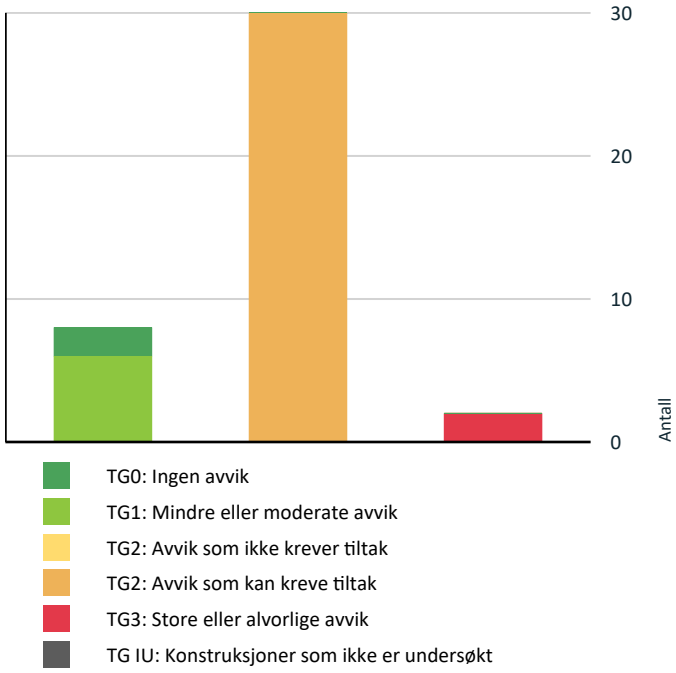
Enebolig

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

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning og fasade i forhold til tegningene i kommunen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

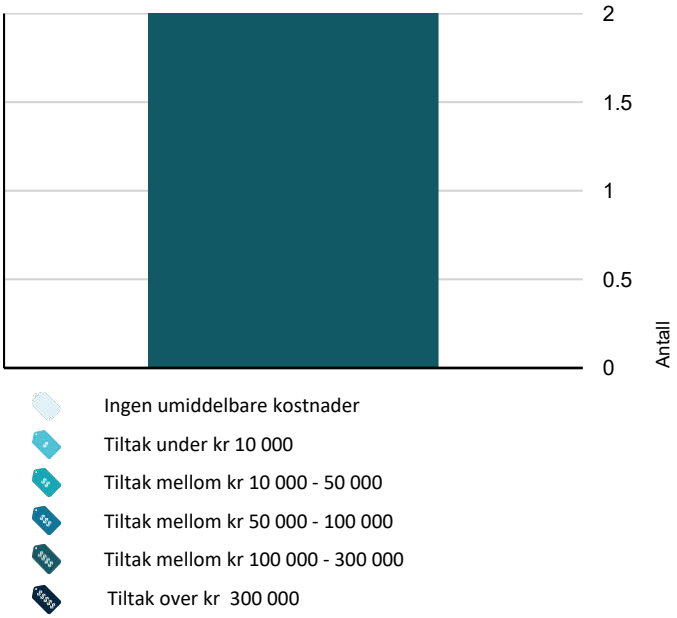
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper og veranda	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Grunnmur, fundamenter og veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken m/trapp > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Grovkjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Grovkjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Glassert takstein fra 2012 som ble besiktiget fra bakkenivå og takvindu.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Snøfangere over hovedinngang mot syd + nord og øst ved garasje. Det mangler plattform for feier. Det ble registrert enkelte værslitte beslag med avflassing. Større åpninger mellom beslag og takstein på hushjørnet mot sydvest. Værslitte vindskier, og det utelukkes ikke at det kan forekomme råte som ikke registrert på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp/vindskier skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Montering av snøfangere på hele taket anbefales.

TG 2 Grunnmur, fundamenter og veggkonstruksjon

Betongsåle. Grunnmur i støpt betong, utvendig med mexitegl. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, ikke uvanlig i eldre hus. Såle har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker. Det ble registrert riss- og sprekkdannelser på grunnmuren, samt enkelte felt med misfarging og sår. Det ble registrert enkelte oppsprukket- og vridde kledningsbord. Originale kledningsbord fra byggeperioden som jevnlig er malt. Enkelte kledningsbord er skiftet ut i senere tid.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskiftning av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledning/fasade skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak i trekonstruksjon. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, ikke uvanlig i eldre hus. Store deler takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Og fra hems med tilknyttet garasje. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at det har vært gnagere/skadedyr i boligen.
Observasjon fra hems tilknyttet garasje: Uisolert nedfellbar takluke. Undertak med fuktskjolder, svertesopp, misfarging og enkelte felt med synlige spiker. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for yttertaket.
Observasjon fra soverom på loft: Det ble registrert fuktskjolder på treverk rundt pipe, og pipe med saltutslag. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for yttertaket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Lufting/Ventilering bør forbedres. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Vinduer og dører

Vinduer, takvindu og dører med isolerglass, karm og ramme i tre. Diverse produksjonsår ble registrert 1989, 2008, 2015, 2017 og 2024.
Ytterdør i underetasje ble skiftet ut i 2017.
Ytterdør i 1. etasje fra 2008.
Takvindu ble skiftet ut i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Værslitte vinduer med sprekker i treverk. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Majoriteten av vinduene er fra byggeperioden, og mer er enn halvparten av forventet levetid på disse vinduene er overskredet.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene og dørene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

TG 2 Balkonger, terrasser og andre utvendige forhold

Boligens utvendige arealer er blant annet opparbeidet med steinbelagte arealer, gressplen, beplantning, trær og med fjell i dagen. Forstøtningsmur i betong i skråning mot naboeiendom. Eiendommen har en skrående- og flatt terreng rundt bygningsmassen. Terrasse på ca. 12 kvm med adkomst fra soverom i underetasje. Terrassen er orientert mot syd. Terrasse/balkong på ca. 73 kvm med adkomst fra stue og hage som er orientert mot syd og vest. Garasje med bod i bakkant på ca. 37 kvm. Adkomst til hems fra bod med gangbart gulv på ca. 33 kvm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.
Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, ikke uvanlig i eldre hus. Det ble registrert oppsprukket- og vridde terrassebord, trepanel og stolper som er værslitte. Det ble registrert sprekkdanneler på veggene inne i åpent bod under terrrasse. Eiendommen ligger i et område innenfor marin grense. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det ble registrert svak fall på terreng inntil grunnmur ved garasje.
Garasje: Slitt dekke med riss- og sprekkdannelser. Slitte rister under garasjeport. Punktet må ses i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft"

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Terrenget rundt bygningen bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning. Fall 1:50, helst 1:20 - 3 M ut fra grunnmur.



Terrasse med adkomst fra soverom i underetasje.



Terrasse/balkong med adkomst fra stue og hage.

TG 3 Utvendige trapper og veranda

Utvendige trapper i betong og tre. Veranda ved boligens inngangsparti på ca. 6 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Værslitte trapper og støttemurer uten rekkverk og med skade, samt sprekker. Veranda som ligger ved boligens inngangsparti med utettheter. Det ble registrert visuelle tegn til fukt og skade betongdekkene i underkant.
Det presiseres at forholdene gjelder ikke innvendig i boligen.
Lokal utbedring i dilatasjonsfuge (bevegelsesfuge eller ekspansjonsfuge) er utført.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedringer er påregnelig. Montering av rekkverk anbefales. Kostnadsestimat er skjønnsmessig av undertegnede, men det presiseres at de ovennevnte forholdene er vanskelig å estimere. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflatene består av malte gulvflater, fliser, parkettgulv, teppe og tregulv. Veggflatene består av malte veggflater, tapet, strie og panel. Takflatene består av malte takflater og panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, ikke uvanlig i eldre hus. Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene. Enklete gulvflater med bruksslitasje/slitasje og med knirk. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke og trebjelkelag. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.
2. etasje:
Det er målt ca. 95 mm høydeforskjell på gulv i loftstue/hems gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i loftstue/hems over en lengde på ca. 2 M.
Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i soverom gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 M.
1. etasje:

Det er målt ca. 72 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca. 2 M.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 M.
Underetasje:
Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv i det største soverommet gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i det største soverommet over en lengde på ca. 2 M.
Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet over en lengde på ca. 2 M.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat er skjønnsmessig av undertegnede, men det presiseres at de ovennevnte forholdene er vanskelig å estimere. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. Etter et søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse har undertegnede registrert dette resultatet: "Moderat til lav aktsomhet". Dette er det laveste intervallet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Radonmålinger anbefales.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinkerbetong (Lecapipe) fra byggeperioden. Klebersteinsovn i kjøkken.
Pipe i stål av nyere dato. Peis med innsats i stue.
Merknad: Eier opplyser om at ny ubrennbar plate under/foran ildsted utvendig vil monteres i løpet av nærmeste fremtid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Elementpipe i lettklinkerbetong (Lecapipe): Pipe fra byggeperioden, og mer enn halvparten av forventet levetid på pipe er overskredet. Det ble registrert fuktskjolder på treverk rundt pipe, og pipe med saltutslag. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for yttertaket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det anbefales å få feievesenet til å kontrollere tilstanden på pipe/ ildsteder. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra soverom. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Ved hulltaking i utforet vegg i underetasjen ble det observert benyttet plast bak veggplate noe som i dag ikke er en anbefalt konstruksjonsprinsipp i vegger under terreng. Og dette er ansett som en risikokonstruksjon. Etter en risikovurdering underveis i forbindelse med boring av hull har undertegnede ikke valgt å gjennomføre dette, grunnet frykt og konsekvens av å bryte dampsperren på en vegg under terreng som kan føre til flere uheldige konsekvenser, spesielt når det gjelder fuktproblematikk og inneklima. Det er utforede yttervegger i underetasjen. Utforede vegger reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på svikt i fuktsikringen. Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til kondensering inne i veggen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at alt organiske materialer og utforede yttervegger i underetasjen som reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på svikt i fuktsikringen demonteres. Det er viktig med korrekt utført utvendig drenering/isolering og innvendig utforing for å unngå fuktproblemer med følgeskader. Det anbefales å innhente og følge pre-aksepterte løsninger eksempelvis fra SINTEF. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Omkledningsrom: Fuktmåling i bunnsvill er gjennomført ved bruk av hammerelektrode sammen med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene må ikke oppfattes som en garanti for konstruksjonen.



Soverom: Fuktmåling i bunnsvill er gjennomført ved bruk av hammerelektrode sammen med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene må ikke oppfattes som en garanti for konstruksjonen.



Plast bak veggplate ble brutt av bor i forbindelse med hulltaking, og det ble benyttet dampsperretape (diffusjonstett tape) for tetting av plasten. Det anbefales at dette observeres jevnlig, og tapes etter behov.



Hull ble plombert med plastlokk.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med eiketrinn mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trapp fra da bygget var nytt med bruksslitasje, enkelte sår og med knirk.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Trapp med fungerer med disse avvikene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innvendige dører med bruksslitasje, og med enkelte sår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skapinnredning og innmurt speil. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. Bad fra 2007 med begrenset gjenværende levetid. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.
Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

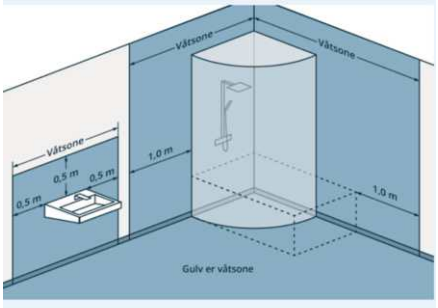
Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu i våtsonen (dusjsonen). Veggfliser med fra 2007 med bruksslitasje.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med disse avvikene.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Byggteknisk forskrift (TEK17).

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 21 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvfliser fra 2007 med bruksslitasje, enkelte sår og med bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene. Baderomsgulv er hevet i forhold til soverom. Svak fall mot sluk utenfor dusj, lokal fall i dusj er tilfredsstillende.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Våtrommet fungerer med bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skapinnredning og innmurt speil.
Eier opplyser om at det er dreneringshull under toalett sisterne som er koblet til avrenning for vannfordelerskapet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eldre sanitærutstyr og innredning med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med disse avvikene.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk anlegg.



Kontroll av avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Grovkjøkken: I forbindelse med boring av hull for fuktsøk ble det foretatt målinger med en veggscanner som indikerer at det er både vannrør- og elektriske ledninger i tilstøtende vegg til dusj.



Måling relativ luftfuktighet. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Måling av fukt i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, badekar med dyser, veggmontert klosett, servant og speil. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv- og vegger med smøremembran. Bad fra 2006 med begrenset gjenværende levetid. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.
Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badestuedør er plassert i våtsonen. Veggfliser fra 2006 med bruksslitasje.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med disse avvikene.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Gulvfliser fra 2006 med bruksslitasje, enkelte sår og med bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene. Det er ikke sluk under badekar, kun avløpsrør. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtrommet fungerer med bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Lokal utskiftning av fugene er påregnelig.



Fall på gulv er vanskelig å måle da badekar opptar en stor del av gulvet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon. Gulv- og vegger med smøremembran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er avløpsrør under badekar.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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



Kontroll av sluk i dusj.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, badekar med dyser, veggmontert klosett, servant og speil.
På forespørsel opplyser eier at samtlige av funksjonene på badekar fungerer, ikke funksjons testet av undertegnede.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre sanitærutstyr med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk anlegg.



Kontroll av avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra soverom, og det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det ble registrert misfarging og fuktskjolder inne i denne veggen. Ved målinger ble ingen unormale verdier påvist på befaringsdagen, men målingene må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Eier opplyser om at tidligere har blitt registrert sølvkre på badet. Sølvkre trives best i varme og fuktige miljøer. Trolig eldre skade, men bare en kontroll med større inngrep i konstruksjonen kan bekrefte denne hypotesen. Det ble heller ikke avdekket merkbar lukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres større åpning. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser/ en kontroll med større inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Hulltaking mot dusjsonen er ikke foretatt da det ikke er praktisk/fysisk mulig da den er lokalisert mot badestue, mot det fri og mot flislagt vegg. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Badekar: Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling relativ luftfuktighet. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Måling av fukt i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type Norema med lyse profilerte/glatte fronter, benkeplater i heltre, rustfri oppvaskkum, ventilator med avkast mot det fri og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredning fra ca. 2006 som vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje og med enkelte sår. Og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:
- kjøkkeninnredninger 20-60 år.
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av kjøkkenet. Montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper anbefales.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avkast mot det fri.

1. ETASJE > GROVKJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning type type Epoq fra 2014 med lyse glatte/profilerte fronter, benkeplate i laminat, underlimt oppvaskkum og med plass for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med bruksslitasje og med enkelte sår. Grovkjøkkenet er et rom med vann, og uten sluk det anbefales derfor og installere automatisk lekkasjestopper. Sluk er plassert i entre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av rommet. Montering av automatisk lekkasjestopper anbefales.



1. ETASJE > GROVKJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventil på yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Mekanisk avtrekk er plassert i entre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvflatene består av fliser. Vegg- og takflatene består av panel. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badstue fungerer med dette avviket.



Fuktmåling er gjennomført ved bruk av hammerelektrode sammen med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene må ikke oppfattes som en garanti for konstruksjonen.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstueovn, ikke funksjons testet av undertegnede. På forespørsel opplyser eier om at denne fungerer.

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

Eldre badestueovn fra da bygget var nytt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i plast og kobber. 1. etasje: Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Teknisk rom: Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i teknisk rom. Plass for vaskemaskin og hovedinntaket til vannet er plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene.
Kjøkken: Det ble registrert manglende endetetninger (tettemuffer) mellom pex (vannrør)- og varerørene (ytterørene).
Bad 1. etasje: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Teknisk rom: Vannfordelerskap uten drensåpning til anlegget.
Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montering av endetetninger (tettemuffer) i enden av varerørene og drensåpning til anlegget anbefales. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast fra da bygget fra nytt.

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

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

TG 1 Varmtvannstank

Smartbereder/varmtvannsbereder på ca. 300 l som er plassert i teknisk rom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i to sikringsskap som er plassert i bod. Automatsikringer i sikringsskap plassert i garasje. Boligen har innlagt sentralstøvsugeranlegg, aggregat plassert i bod. Boligen er oppvarmet med varmepumpe i hall, elektriske panelovner og varmekabler. Innfelte lys i himling i baderommene, hall og kjøkken.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

   Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget eller har vært kontroll/ el-tilsynsrapport på hele anlegget i nyere tid. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el- takstmann.

Generell kommentar

Det har ikke vært avholdt service på varmpepumpe og mer enn halvparten av forventet levetid på varmepumpen er overskredet.
Eldre støvsugeranlegg.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i garasje.



Automatsikringer i to sikringsskap som er plassert i bod.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Fundamentert til fjell og komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeperioden. Det ble registrert synlig fuktsikring på bygningen.

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

Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring da dokumentasjon på utførelse ikke ble fremvist.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

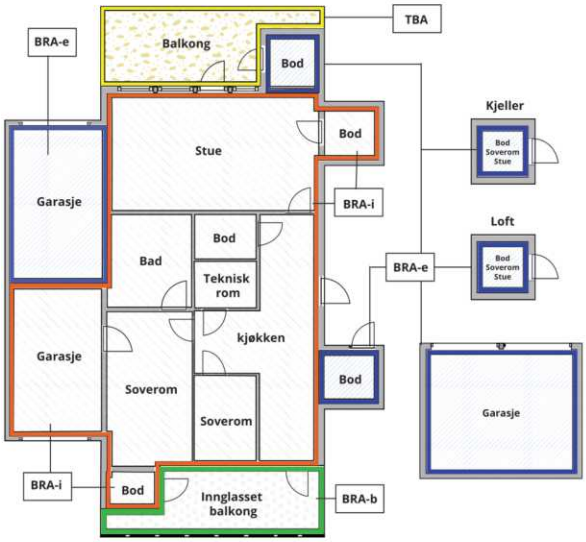
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	34			34		23	57
1. etasje	103	37		140	79		140
Underetasje	83			83	12		83
SUM	**220**	**37**			**91**	**23**	**280**
SUM BRA	**257**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue/Hems, Soverom		
1. etasje	Entré, Bad, Kjøkken m/trapp, Grovkjøkken, Stue, Garderobe	Garasje, Bod	
Underetasje	Hall m/trapp, Bad, Badstue, Teknisk rom, Bod, Omkledningsrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Loft med gulvareal på ca. 57 kvm, og med en takhøyde som varierer fra ca. 0,55 - 2,43 M. Deler av soverommet er ikke medtatt i arealberegningen. Da det ikke er takhøyde på 1,9 M i en bredde på 0,6 M som er minimum for målbart areal.
Takhøyden i 1. etasje varierer fra ca. 2,38 - 5,11 M. Garasje med bod i bakkant på ca. 37 kvm. Adkomst til hems fra bod med gangbart gulv på ca. 33 kvm.
Takhøyden i underetasje varierer fra ca. 2,17 - 2,43 M.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens geometri. Og er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning. Arealet av terrasse/balkong med adkomst fra stue og hage er mer omtrentlig enn normalt på grunn av geometri.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning og fasade i forhold til tegningene i kommunen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Dagslysflate: Grovkjøkken uten vindu (dagslys). Det neste største soverommet i underetasje og soverom på loft med daglysflate som er mindre enn 10 % av bruksarealet av rommene.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	211	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Morten Dybvig	Kunde
	Turid Dybvig	Kunde
23.7.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Morten Dybvig	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	169	221		0	558.2 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse
Nordre Dals vei 36

Hjemmelshaver
Dybvig Turid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Søndre Dal i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av enebolig- og småhusbebyggelse. Adkomst til boligen fra Nordre Dals vei til egen grunn. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og t- bane i nærheten. Ca. 10 min gange til Senter syd med bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud, idrettsanlegg m.m. Noen minutters kjøring til golfbane, slalåmbakke, ridesenter, friområder og strender ved Oslofjorden. Lysløyper og turterreng i Sør-/Østmarka og Grønnliåsen ligger i området.

Adkomstvei

Privat.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Tinglyste/andre forhold

Til eiendommen knytter det seg pliktig medlemskap i Dalsåsen Velforening. Dalsåsen Velforening er en interessesammenslutning for boligområdets boliger. Det anbefales og sette seg inn i organiseringen av eiendommen, https://www.dalsasen-vel.no.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Datert 22.07.2025.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	
2	25.07.2025	
3	31.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

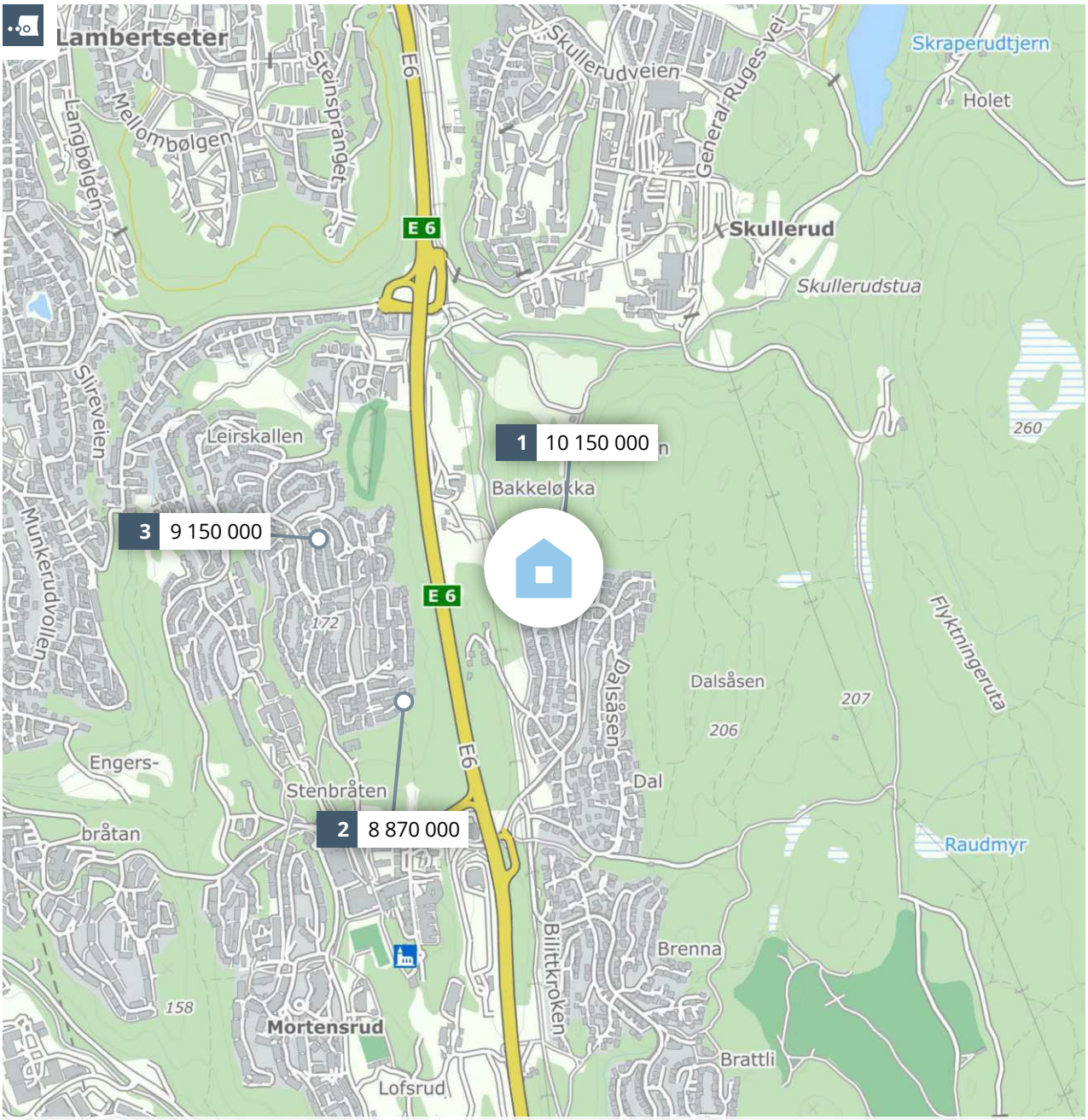
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DG5996

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

NORDRE DALS VEI 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 02.08.2025

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: Soliman Sarwar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordre Dals vei 36, 1285 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 169 BNR 221 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS DAL

Verdivurdert til

9 500 000

-	9 500 000	43 182
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	220 m²	37 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					558 m²	
Byggeår					1990	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordre Dals vei 15				07.04.2025	8 990 000	**10 150 000**	0	10 150 000	**46 347**
	219 m²	2020	930 m²	4 sov						
2	Olasrudveien 79				25.03.2025	8 890 000	**8 870 000**	0	8 870 000	**43 911**
	202 m²	1986	333 m²	4 sov						
3	Granebakken 29				08.04.2025	8 990 000	**9 150 000**	0	9 150 000	**44 203**
	207 m²	1986	351 m²	6 sov						

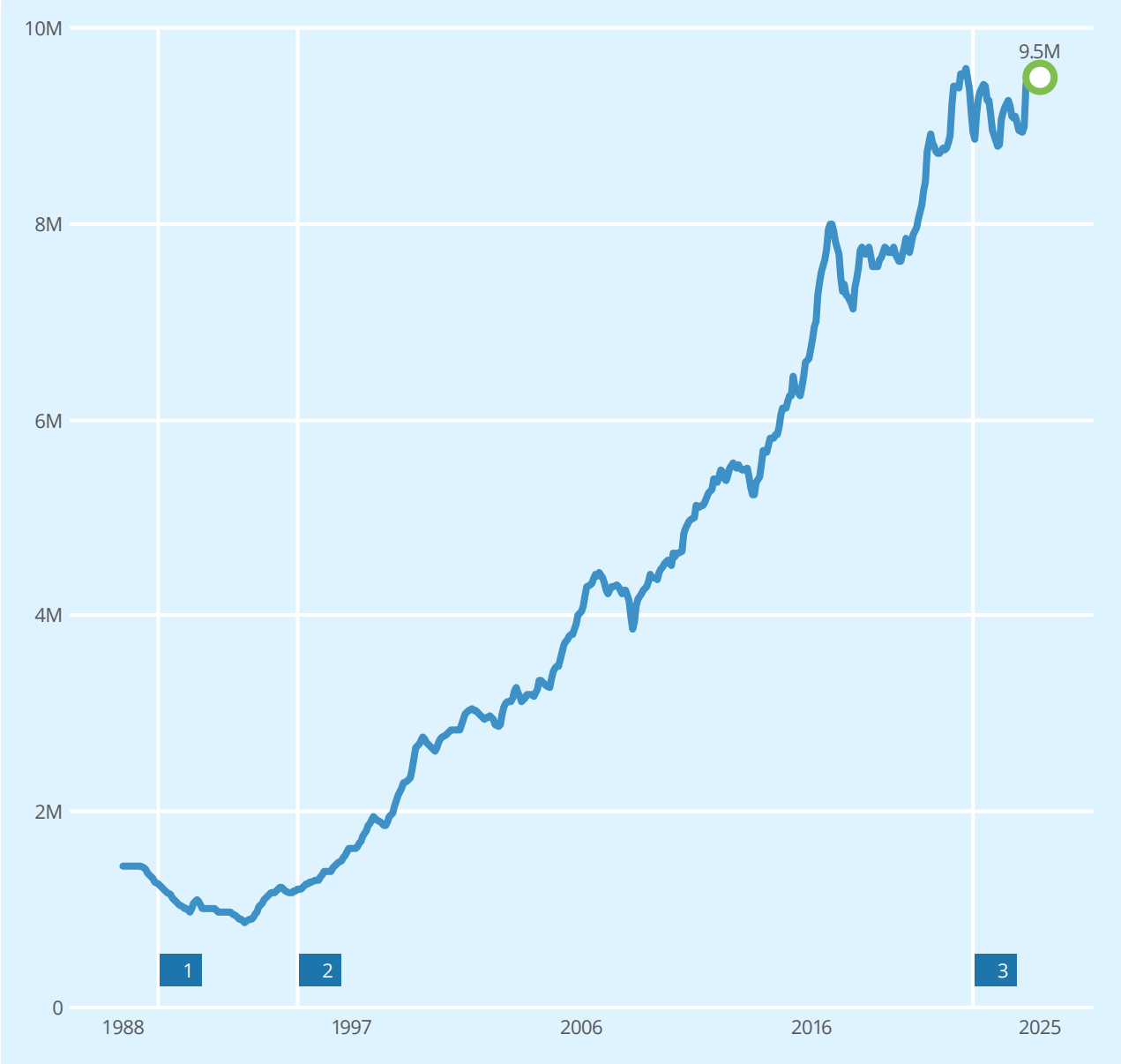
Romslig, moderne og innholdsrik enebolig over 3 plan – flotte utearealer, svært god planløsning, generøs takhøyde

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Tilbygg enebolig
3 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.12.1988		05.12.1988	-	220 000	-	220 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i Søndre Nordstrand bydel nå

20
eneboliger til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 296 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Eneboliger solgt i Søndre Nordstrand bydel siste 3 mnd

27
eneboliger solgt

8.3M
8 189 000 Prisantydning i snitt
8 131 000 Salgspris i snitt
8.0M

Solgt i snitt i løpet av
58
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

69 644 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

43 182 Nordre Dals vei 36
Totalpris 9 500 000

41 624 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251131

Selger 1 navn
Turid Dybvig

Gateadresse
Nordre Dals vei 36

Poststed	Postnr
OSLO	1285

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1990

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 35

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 25685403

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251131

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Eier selskapet Tømrermester Dybvig as I samarbeid med Akva as vvs
Arbeid utført av	Dybvig as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bane membran i 1 etg. Topp membran i under etg. 2006-2007

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Har benyttet samme rørlegger på begge bad og kjøkken 2005-2007
Arbeid utført av	Akva as

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mot nordøst hjørne utenfor bolig ligger betongdekke i dagen. I forbindelse med utvendig trapp og bolig veranda som ikke går over boligrom, kun over vedlageret kan man se fukt rose i betong dekke fra underside over der veden er stablet. Det vil bli fuget med utvendig tettemasse (Tec 7 i overgangen der det er bevegelse /dilitasjons fuge.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Huset har satt seg. satt seg høyre hjørne øst sett forfra. over kjøkken. Bevegelsen kan skyldes at ca 80% av huset står på fjell/ pukk masse, mens ca 20% står på storstein/Sprengstein fylling. Det har skap bevegelse. Huset gikk fra seg de første årene. Vi har bodd i huset siden 1990 og huset står støtt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sølv kre eller skjeggkre i badet under etg. kan av og til sees i badet i fuger på gulvet underetasje. Anser som svært lite. Har satt opp skjeggkre felle og fanget noen av og til. Antisimex er bestilt for sanering juli 2025

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering av el anlegget. Vifte for avtrekk bad underteg. +1 etg. og vaskerom. Montering/forflytting av varmepumpe. 2008 Kvitteringer kan eventuelt fremskaffes.
Arbeid utført av	Elektro nettverk. Dan blikk. Kulde og varme KVTAS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 38251131

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Flytting av varmepumpe fra kjellerstue til trappegang, Installatøren tok service på pumpen. Bruker renser jevnlig filter og støvsuger filter. Drens vann samles i en bøtte under varmepumpen som tømmes jevnlig.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av Elektro nettverk. Det er lagt inn lade mulighet for Tesla mod S siden 2013. Egen kurs fra sikringskapet i kjeller med eget sikringskap i garasjen. I forbindelse med strømforbruk, lades det bil daglig gjennom året ca 3500 KWh pr år.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg Morten Dybvig er Tømrermester og har bygget det meste av huset selv. Jeg pleier å bruke samme håndverkere som vi benytter i bedriften Tømrermester Dybvig as tilmuring og rørarbeider.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tømrermester Morten Dybvig Dan Blikk

Arbeid utført av: Dybvig as

Filer

Dan Blikk.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Endrig fra bod 2022 i under etasje til rom for varig opphold. Soverom. Mangler ferdig attest, men har fylt inn samsvarerklæring og venter ferdig attest innen 3 uker

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdig attest foreligger, på huset, garasjen, støttemur,

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg sitter selv i styret i Dalsåsen vel og står i front for å fjerne hekker som står inn på vellets eiendom. Vår tuja hekk mot NDV står i grensen og vil bli tatt ned.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kun ferdigattest fra bod til soverom i underetg. Send inn samsvarserklæring til plan og bygg via Rede Arkitekter att: Borghildur Rosa 23.07.2025

Document reference: 38251131

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Frende forsikring har hatt takstmann for vurdering om vi er kvalifisert for superforsikring. Det var vi. Det står i forsikringsavtalen som er sendt inn til megler

Filer

Forsikring Frende.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Avtale med Dalsåsen vel vedr. garasje i grensen mot fri areal mot nord. Plan og bygg har godtatt bygging utover byggegrense mot vest /skogvesenet bymiljøetaten.

Document reference: 38251131

Tilleggskommentar

Drenering kan vurderes på utsiden av garasjen mot felles området for sikring at vannet ledes ut fra hushjørnet mot nordøst.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251131

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Turid Dybvig	62aee7a99908c354da0e 22ae0be7309b826330b0	28.07.2025 12:07:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251131

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

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	169/221 Nordre Dals vei 36	Journalnr. 89/0758-S
Arbeidets og bygningens art	Enebolig	Innlevert 28.02.89
Byggherre	Morten Dybvig, Steinspranget 50 A, 1156 OSLO 11	
Anmelder	Morten Dybvig, Steinspranget 50 A, 1156 OSLO 11	

SK/GB

Oslo, den 31. mai 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 3-4-5-6-7-8-9-10 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 12.05.89 på kartet.

Skogsjefen har godkjent avstand 1,5 m fra terrassens syd-vestre hjørnestolpe til grense mot vest.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Gulv mot terreng må isoleres mot kulde og fuktighet.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer skal tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

Røykvarslere må monteres i henhold til byggeforskriftenes kap.31:4.

Utenpåliggende vindussprosser er ikke forenlig med god byggeskikk og bør ikke benyttes.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Sokkelhøyde er ikke oppgitt, men synes å være ca. 133,5. Det vil bli store oppfyllinger i øst og syd, og sokkelhøyden bør senkes, forslagsvis til 133,0.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Avkjørsel til offentlig vei må ikke ha større bredde enn 4 meter, og være tilpasset såvel eksisterende som regulert vei (tvilstilfelle forelegges Oslo veivesen).

Sikten ved avkjørselen bør minimum være slik at det fra et punkt 1,0 m over avkjørselen, i en avstand av 2,5 m fra kjørebanekant, kan sees et punkt 1,0 m over kjørebanen 30 m borte. Det må tas hensyn til bestående og framtidig høyde (tvilstilfelle forelegges veisjefen).

Det må anordnes/opparbeides snuplass utenfor regulert veigrunn.

Fortsettes

Det må opparbeides minst 2 stk bilplasser utenfor regulert veigrunn.

Garasjer må byggemeldes som egen sak.

Det gjøres oppmerksom på byggeforskriftenes kap. 41:514, 43:221, 44:43.

Husets bruksareal er beregnet til 186 m².
Det kan i tillegg bygges en enkeltgarasje på 18 m².

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent. ✓

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Tilkopp 516-83.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Solveig Kjos
avd.arkitekt

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK

Morten Dybvig
Nordre Dals vei 36

1285 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	Jnr. 890758	Solveig Kjos	18.03.92

Gnr/bnr, adr.: 169/0221, Nordre Dals vei 36
Arbeidets art: Nybygg - Enebolig
Byggherre....: Morten Dybvig

Saken gjelder : **TILLEGGSAPPROBASJON**

I medhold av plan- og bygningslovens §7 gis dispensasjon fra samme lovs §70.2. for avstand 3,04 m. fra balkong i 1. etasje til grense mot øst, (regulert veikant). Styret i Dalsåsen vel har ingen innvending til husets beliggenhet.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel nr. 11 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger med våre stempel nr. 3,4,5,6,7,8,9,10 utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling øst

S. K.

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Solveig Kjos
Avd.ark. I

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Morten Dybvig
Nordre Dals vei 36

1285 OSLO

Prestegård, Geir
Lettvintveien 31c 0487

0487 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
890100758	92/301968		29. april 1992

Arbeidssted : 169/0221 Nordre Dals vei 36
Byggherre : Morten Dybvig, Nordre Dals vei 36, 1285 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - ENEBOLIG

FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Morten Dybvig
Nordre Dals vei 36
1285 OSLO

Dato: 18 JAN 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9301476-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode:

Byggeplass:	NORDRE DALS VEI 36	Eiendom:	169/221
Tiltakshaver:	Dybvig, Morten m/fam.	Adresse:	Nordre Dals vei 36, 1285 OSLO
Søker:	Stabell, Henning Krogh, Siv.ar	Adresse:	Fridtjof Nansens Plass 9, 0160 OSLO
Tiltakstype:	Garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Jan Otto Strøm
Seksjonsleder

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIVILARKITEKT MNAL RANDI SLÅTTEN
Øvre Gjellum vei 8B
1389 HEGGEDAL

Dato: 05.11.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201515373-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ivana Mijic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDRE DALS VEI 36	Eiendom:	169/221/0/0
Tiltakshaver:	TURID DYBVIG	Adresse:	NORDRE DALS VEI 36, 1285 OSLO
Søker:	SIVILARKITEKT MNAL RANDI SLÅTTEN	Adresse:	Øvre Gjellum vei 8B, 1389 HEGGEDAL
Tiltakstype:	Mur/støttemur	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Nordre Dals vei 36 - Oppføring av støttemur

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av støttemur, mottatt 25.10.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201515373			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasadeoppriss	A40-03	12.11.2015	8/8
Snitt	A30-2	12.11.2015	8/9
Situasjonsplan	A20-02	14.03.2017	11/6

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.11.2018 av:

Ivana Mijic - saksbehandler
Caroline Wille - fungerende enhetsleder

Kopi til:
TURID DYBVIG, NORDRE DALS VEI 36, 1285 OSLO, morten@dybvig.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

REDE ARKITEKTER AS
Markveien 11
0554 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.08.2025
	202216559 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hedda Opdahl	

Adresse:	NORDRE DALS VEI 36	Eiendom:	169/221/0/0
Tiltakshaver:	Morten Dybvig	Søker:	REDE ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Nordre Dals vei 36

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bod i kjeller til bolig og fasadeendring, mottatt 22.07.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202216559			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje	E2	04.11.2022	1/8

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

Hedda Opdahl - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

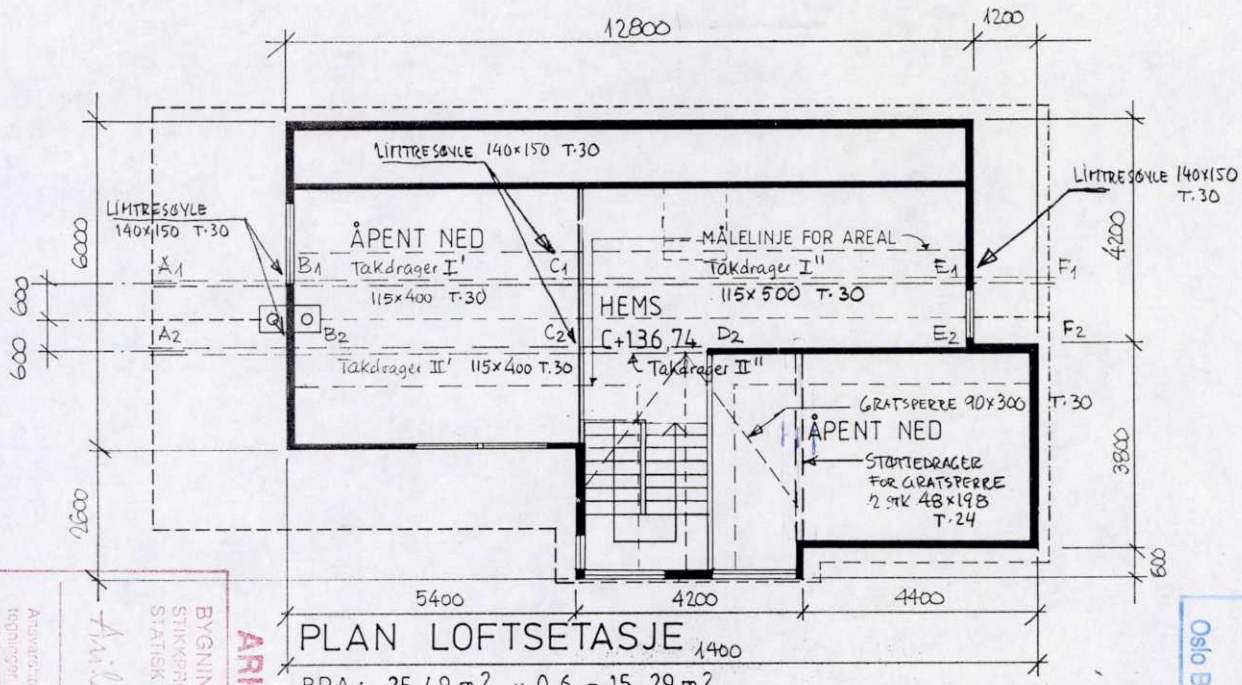
enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Morten Dybvig, Nordre Dals vei 36, 1285 OSLO

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	169/0221 Nordre Dals vei 36	Journalnr.	89/0758-S
Arbeidets og bygningens art	Nybygg - Enebolig	Innlevert	28.02.89
Byggherre	Morten Dybvig, ~~Steinspranget 50 A, 1156 OSLO 11~~ Nordre Dals vei 36		
Anmelder	Morten Dybvig, ~~Steinspranget 50 A, 1156 OSLO 11~~ 1285 Oslo		

| | | |



PLAN LOFTSETASJE

BRA : 25,49 m² × 0,6 = 15,29 m²
areal m/h > 150 cm = 43,27 m² (inkl. trapp).

ALLE MÅL I MM

TOTALT BRA = 178,02 m²

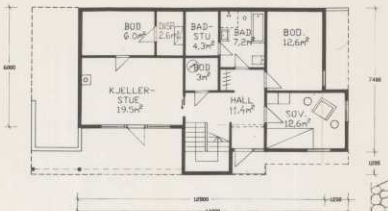
A. KORR. 5/7-89 Aaso

MOTTATT
7. JUL. 1989
Oslo Bygningskontroll

ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STIKKPRØVEMESSIG
STATISK KONTROLLERT
18 JULI 1989
Arild Holland
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med godkjent byggemelding og tilhørende byggetillatelse.

MORTEN DYBVIG 169/221
Langbölgen 15 · 1150 · Oslo 11
6-5-89
M 1/100
SIV.ING. ARNE SANDE
Ankervn. 75 B
OSLO 7
Telf. priv. 14 04 62, ktr. 44 79 40

03



PLAN UNDERETASJE

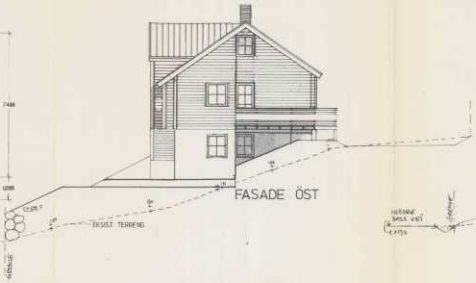
GRUNNFLATE 90,7 m²

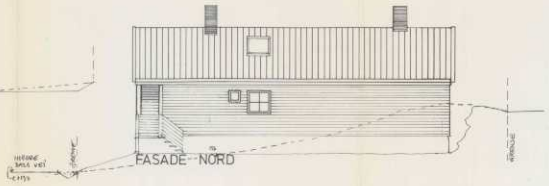
BRA = 87,81 m² × 0,5 = 43,91 m²

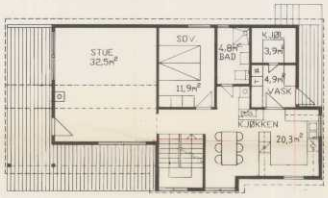
Areal vegg u.k. himl.-planert terreng : 61,2 m²

Omkrets innv. yttervegg 43,9 m

U.etg. gj.snittsh. over terr.(for himl.) : 1,39 m





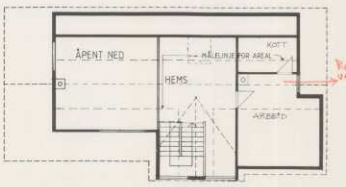


PLAN 1. ETASJE

BRA = 90,84 m²



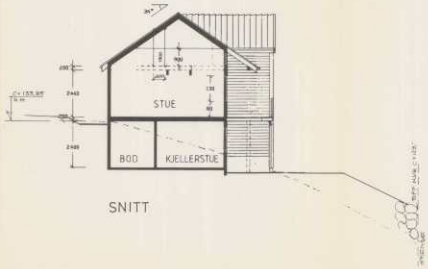




PLAN LOFTSETASJE

BRA = 25,49 m² × 0,6 = 15,29 m²

areal m/h > 150 cm = 43,27 m² (inkl. trapp)



SNITT

TOTALT BRA = 178,02 m²

Oslo Byfornyelseetaten
19 DES. 1989

11

Trappehus endr., kjøkken utkraget, takvinkel endr. 2.5.89 A-korr.

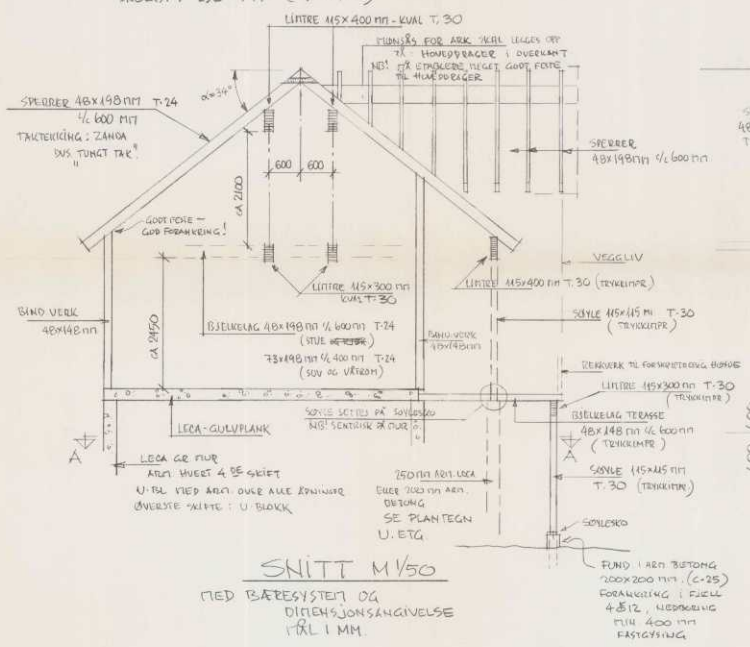
BOLIG FOR FAMILIEN DYBVIG — OSLO, FEBRUAR 1989

GNR 169 BNR 221

PLAN, SNITT & FASADER

BYGGEMELDING

MÅL 1:100



Rev.	Dato	Sign.	
5	5/7-89	A.S.	DIV. KORR. ETTER BEMERKN. FRA BYGN. KONTR

KONTOR: BYGDØY ALLE 21, OSLO 2
TELEFON 02/44 79 40

Skutt

MORTEN DYBVIG
LANGBØLGEN 15 - 1150 OSLO 11
ENEBOLIG - BÆREKONSTRUKSJONER
PLAN OG SNITT

Målestokk 1:50

Tegn. A.SANDE 14/4-89
Trac.
Kh.

Erstatning for:

09

Erstattet av:

BYGGETEKNISK KONSULENT
SIVING. ARNE SANDE
ALLEKVN. 75 B - 0765 OSLO 7.

A.S. TEGNINGEN

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	169/0221 Nordre Dals vei 36	Journalnr.	93/028640 SB
Arbeidets og bygningens art	TILBYGG, GARASJE/CARPORT	Innlevert	21,10,93
Byggherre	Dybvig, Morten m/fam., Nordre Dals vei 36, 1285 OSLO		
Anmelder	Stabell, Henning Krogh, Siv.ark., Fridtjof Nansens Plass 9, 0160 OSLO		

X		16		31		46		61		76		91							
X		17		32		47		62		77		92							
X	15/3-94	18		33		48		63		78		93							
4	V	19		34		49		64		79		94							
5	V	20		35		50		65		80		95							
6	9/3-94 V	21		36		51		66		81		96							
7	V	22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Jnr. _____
Sendes oppmålingsvesenet 26/4-94

Mkt. stat. beregn. kan byggetill.
gis. R-O 13/3-95.

App. 25/4 -94 Igangs.. 5/4 -95 Tatt i bruk. 17/11-97

SEND BYGGETILLATELSE 24/3-95 oj. Hele arb. 7/4-95 KG.

Dig. byggelinje

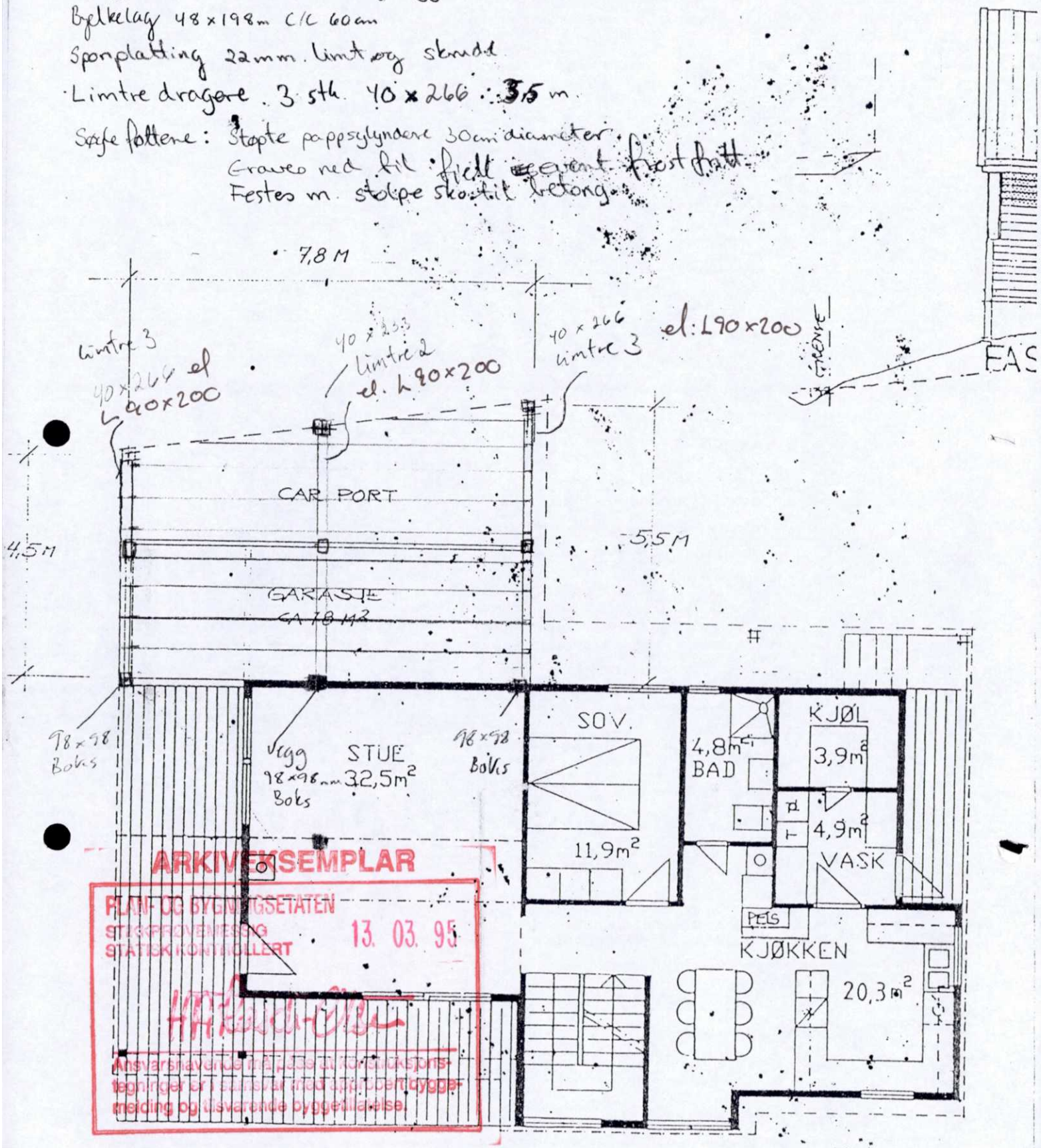
Godkj. / - Igangs. / - Tatt i br.

Ok

Skj. B-15 Andvord.

Plan over limtre for bjelkelag.

Søyler. 115 × 115 mm. 6 stk. Avstivet m. Fiserlasker 4 sider fra søyle til drager.
oppleggivegg: Tar av panel og legger inn 98 × 98 bokis
Bjelkelag 48 × 198 mm c/c 60 cm
Sponplatting 22 mm. limt og skrudd
Limtre dragere. 3 stk. 40 × 266 : 35 m.
Søyle fottene: Støpte pappsylindere 30 cm diameter
Graves ned til fjell eventuelt frostfritt
Festes m. stolpe skotsit betong.



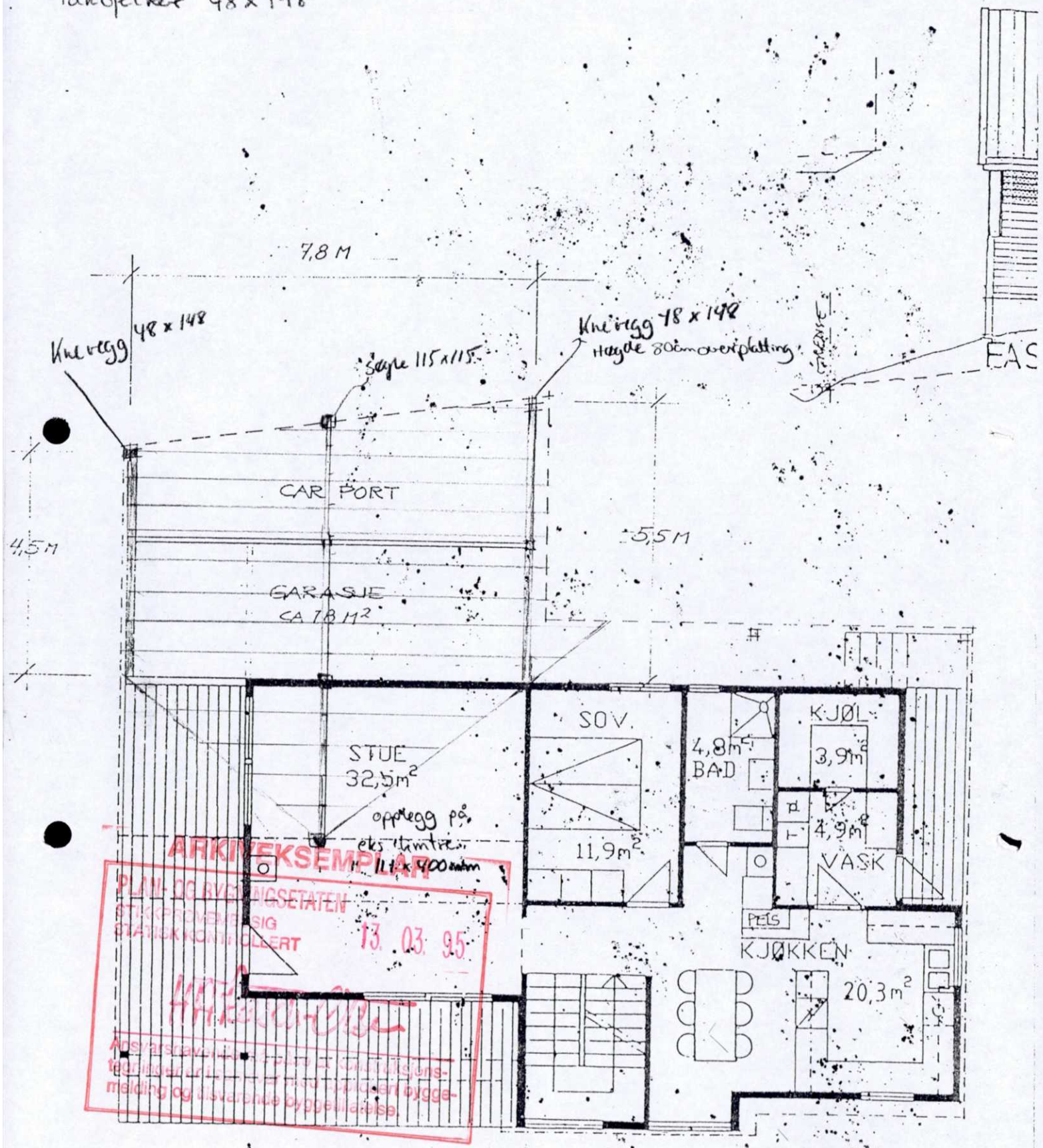
ARKIVEKSEMPLAR
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
STIKKPRØVEKONTROLL
STATISKK KONTROLLERT
13. 03. 95
Ansvarshavende må påse at korrekte konstruksjonstegninger er i samsvar med godkjent byggemelding og tilhørende byggetillatelse.

PLAN 1. ETASJE.

Søyle 115 x 115 x 2 stk.

Limtredrager i topp : 65 x 333 mm

Taklekter 48 x 198



ARKIVEKSEMPLAR
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
STIKKONTROLLERT
13. 03. 95

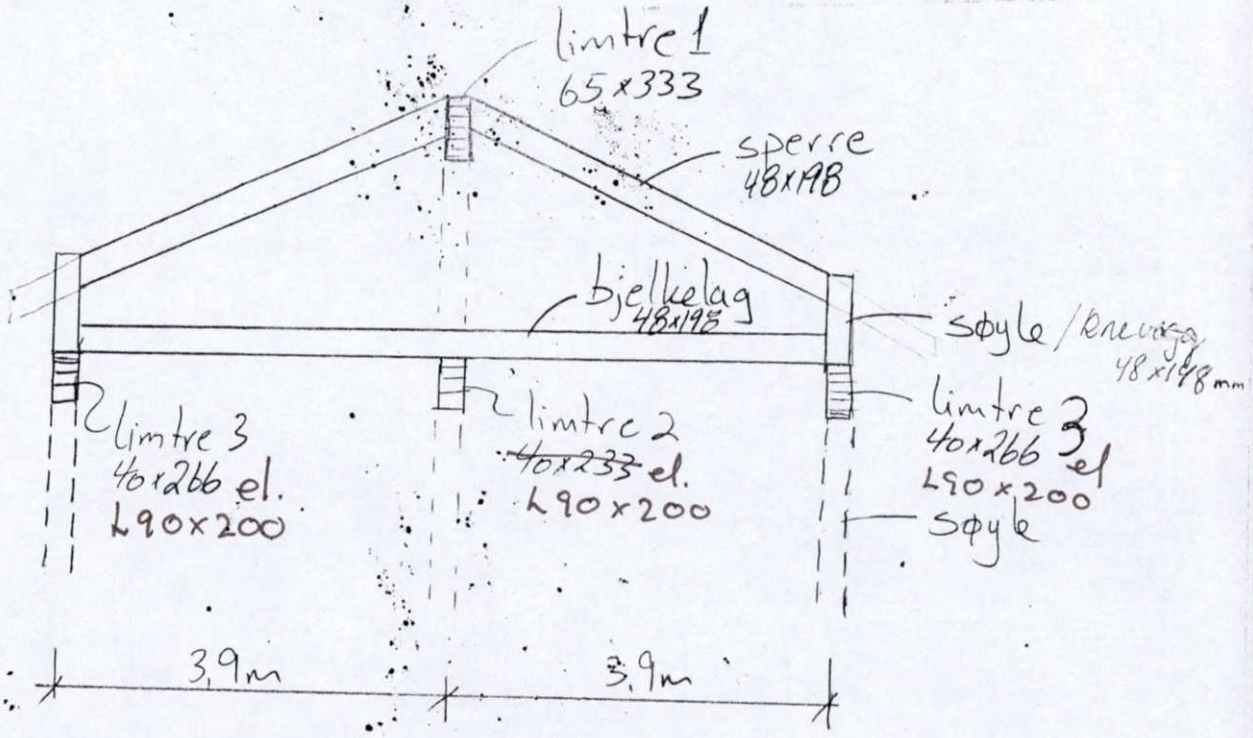
PLAN 1. ETASJE

Taugbøl & Øverland			SIDE
UTFØRT	DATO	.....	/
KONTR.	DATO 21/11 - 94	.....	

B

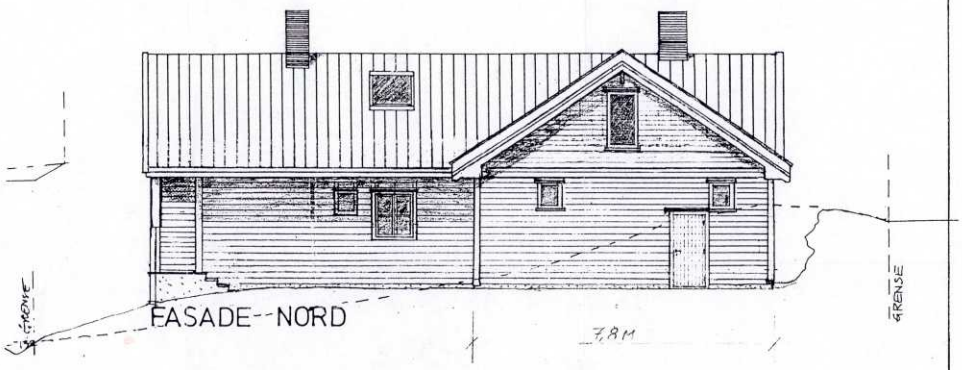
System:

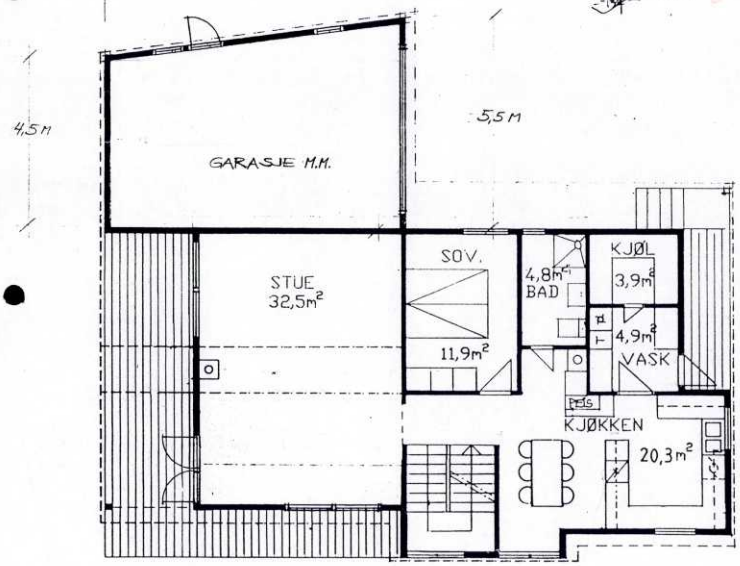
MOTTATT
23.NOV.94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



ARKIVEKSEMPLAR
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
STIKKPRØVEMESSIG
STATISK KONTROLLERT
13. 03. 95
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

3295. 10.93. H.A.a.s.





PLAN 1. ETASJE

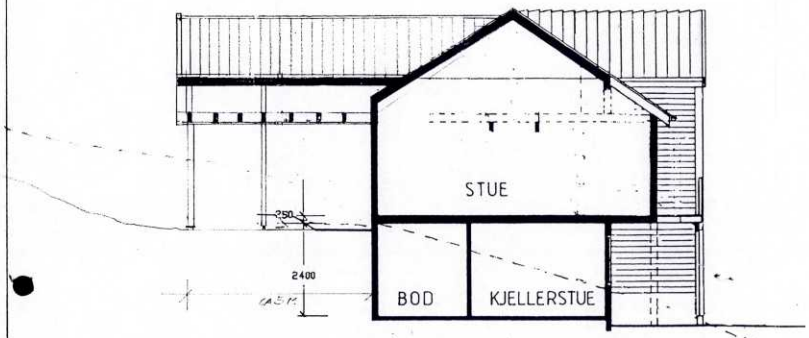
MOTTATT
09. JUL. 1997
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

6

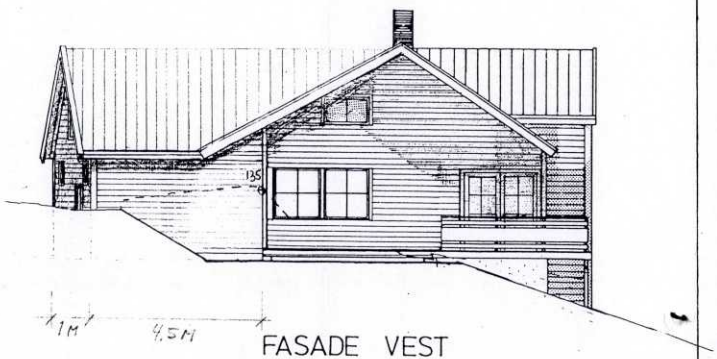
REV.: FLYTTET STUEVEGG + VINDUER NORD	H.K.S 26.11.96.
REV.: GARASJEVEGG FLYTTET	DATO: 4.3.94
NORDRE DALS VEI 36.	169/221
GARASJE FOR FAM. DYBVIG	DATO: 12.7.93.
NY PLAN & FASADE	MÅL: 1:100

HENNING KROHG STABELL
SIV.ARK. M.N.A.L.
FRIDTJOF NANSENS PLASS 9, 0160 OSLO 1

TEGN.NR. 04



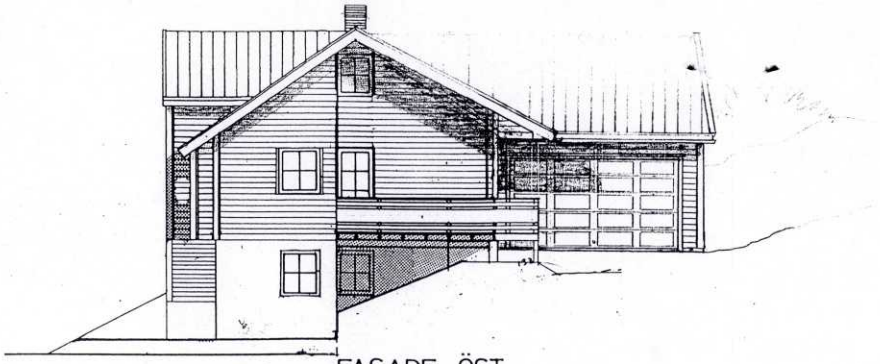
SNITT



FASADE VEST

MOTTATT
09. JUL. 1997
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

7



FASADE ÖST

REV.: GARASJE + STUEVEGG	H.K.S. 28.11.96
REV.: GARASJEVEGG FLYTTET	DATO: 4.3.94
NORDRE DALS VEI 36.	169/221
GARASJE FOR FAM. DYBVIG	DATO: 12.7.93.
NYE FASADER & SNITT	MÅL: 1:100
HENNING KROHG STABELL SIV.ARK. M.N.A.L. FRIDTJOF NANSENS PLASS 9, 0160 OSLO 1	TEGN. NR. 05


Felles
lek. VII
S-2781
Byggeområde
for bolig
Vedt. 9.4.85
(S-2781)
Gr. for beb.
Felles
avkj.
S-2781
Felles avkj. Vedt 9.4.85
R=90
R=60
R=8
Felt C
Byggeområde
for boliger
Se reg.best.
Felles gangare
36
34
32
30
28
26

Oslo

S-2781

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.169, bnr. 3, 4,36 m.fl. Dal - Søndre Nordstrand, som reguleres til byggeområde for frittliggende småhus m.m.

Vedtaksdato: 09.04.1985
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198503001
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V130384, V070494, 3100

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret reg.best. i sak 31/2000 (3100.doc)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR 169, BNR 3, 4, 36 M. FL., DAL - SØNDRE NORDSTRAND - TIL BOLIGFORMÅL M.V.- OSLO KOMMUNE

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger
- Fellesareal (felles avkjørsel, lek, opphold, sti)
- Trafikkområde (vei, gang-/sykkelvei, fortau, annet veiareal)
- Friområde (park).

§ 3. Byggeområde for boliger

a. Felt A,B,C,D:
Området skal bebygges med frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer inkl. underetasje. Underetasje skal benyttes der terrengforholdene ligger til rette for det. Boligareal på loft kan tillates i tillegg til 2 etasjer. For utnyttelse av den enkelte tomt gjelder at bebyggelsens bruttoareal (inklusive boder og evt. frittliggende garasje) ikke må overstige 200 m2. Det skal benyttes hellende tak. Møneretningen kan dreies 90 grader i forhold til retning angitt på reguleringskartet.
For hver enkelt tomt skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av 1 bil. For egen leilighet i underetasje skal det avsettes 1 biloppstillingsplass. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, takvinkel og farge.

b. Felt F2:
For felt F2 - del av Nordre Dal gnr.169, bnr 36 - skal bygningsrådet (byplansjefen) godkjenne bebyggelsesplan med tomtedelingsplan i målestokk 1:1000 før byggemelding innsendes. Bebyggelsen skal utformes slik i gruppe at den mest mulig tar vare på en opprinnelig tunsituasjon i forhold til den bevaringsverdige bebyggelsen. Bebyggelsesplanen skal redegjøre for materialbruk og farger, terrengbearbeidelser og beplantning. Det skal avsettes plass til sandlekeplass. Maks U-grad= 0,30.

§ 4. Fellesareal

a. Felles avkjørsler

Felles avkjørselI	er felles for tomtene A 1-8
Felles avkjørselII	er felles for tomtene F 1, F 2,B 1-4
Felles avkjørselIII	er felles for tomtene B 5-30
Felles avkjørselIV	er felles for tomtene C 1-36
Felles avkjørselV	er felles for tomtene D 1-8
Felles avkjørselVI	er felles for tomtene D 20-35
Felles avkjørselVII	er felles for tomtene D 54-68

Felles avkjørsler skal opparbeides i 3 m bredde.

b. Lek
Areal I er felles for feltene A, B, C, FI og F2.
Areal II er felles for feltene D og E.
Arealene I og II skal opparbeides for lek og opphold samtidig med oppføring av bebyggelsen.

Areal III	er felles for tomtene A 1-8
Areal IV	er felles for tomtene B 5-15, C 1-6
Areal V	er felles for tomtene B 16-30
Areal VI	er felles for tomtene C 7-16
Areal VII	er felles for tomtene C 17-2
Areal VIII	er felles for tomtene C 25-36
Areal IX	er felles for tomtene D 1-8
Areal X	er felles for tomtene D 9-19
Areal XI	er felles for tomtene D 20-35
Areal XII	er felles for tomtene D 36-45, D 54-55
Areal XIII	er felles for tomtene D 46-53, D 56-68
Areal XIV	er felles for tomtene B 1-4

Arealene III - XIV skal opparbeides som sandlekeplass samtidig med oppføring av bebyggelsen.

c. Opphold
Fellesarealene merket opphold (I-V) er felles for feltene A, B, C og D.

§ 5. Trafikkområde
a. Gang-/sykkelvei
Gang-/sykkelvei nr. 9331 tillates benyttet som kjørbar atkomst til tomtene D 9-19.
Gang-/sykkelvei nr 9331 tillates benyttet som kjørbar atkomst til boligfelt E. Innkjøring skal være fra nord (vei 4229), og gang-/sykkelvei kan benyttes frem til sydlig grense for eiendommen gnr. 169, bnr 4.
Gang-/sykkelvei 9333 tillates benyttet som kjørbar atkomst til tomtene D 36-52. Innkjøring skal være fra nord (snuplass i vei 4229), og gang-/sykkelvei kan benyttes frem til planens begrensning.
Gang-/sykkelvei som kjørbar atkomst skal opparbeides i 3 m bredde. I vei 4229 og de felles avkjørselsveiene III, IV og VII skal det bygges inn fartsreduserende tiltak.

§ 6. Spesialområde - bevaring/boliger
På felt F 1 - del av Dal gnr.169, bnr.36 - kan ombygging og påbygging samt endring i fasader eller takflater bare skje etter uttalelse fra byantikvaren. Dette gjelder også for natursteinsmuren i forkant av bebyggelsen.

§ 7. Felles bestemmelser
a. På fellesareal (opphold) II og fellesareal (lek) III samt på tomt D 36 kan innpasses nettstasjoner for Oslo Lysverker.
b. For 2 eller flere tomter i sammenheng kan byplansjefen godkjenne mindre vesentlige endringer i reguleringsplanen basert på en bebyggelsesplan i målestokk 1:100. Endringene kan omfatte evt. ny tomtedeling med en annen gruppering av hus, angivelse av rekkehus, kjedehus, garasjer eller lignende.

Oslo

V090485

Endret reguleringsplan for GNR 169 BNR 216, 220 og 221 og felles avkjørsel IV - DAL, Søndre Nordstrand.

V090485 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.04.1985
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198504225
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nordre Dals vei 36
Postnummer	1285
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	169
Bruksnummer	221
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81089523
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	
Dato	—



UOFFISIELL

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 19 866 677 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 861 377 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	4 000 liter ved

UOFFISIELL

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

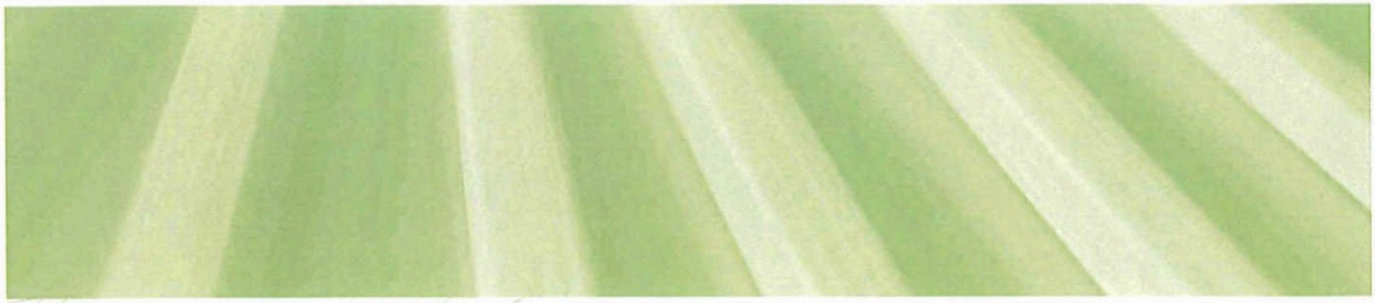
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	276
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

UOFFISIELL
UOFFISIELL



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nordre Dals vei 36

Nabolaget Dal - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stenbråten skole (1-7 kl.) 485 elever, 23 klasser	19 min 1.7 km
Mortensrud skole (1-7 kl.) 364 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 168 elever, 12 klasser	7 min 3.1 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	29 min 1.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 3.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 5.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Dalssvingen Linje 73	9 min 0.8 km
Mortensrud Linje 2, 3	16 min 1.4 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	8 min 3.8 km
Ljabru Linje 13, 19	9 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.8 km

BARNEHAGER

Søndre Dal Gård barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.7 km
Mortensrud barnehage (1-5 år) 64 barn	16 min 1.3 km
Jettegryta barnehage (1-5 år) 68 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Mortensrud	15 min
Coop Extra Mortensrud	16 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Mortensrud Torg	14 min
Boots apotek Mortensrud Torg	14 min
Mortensrud Vinmonopol	17 min

SPORT

Oscar dals vei balløkke	4 min
Dalsåsen ballbane	7 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	14 min
Sport og Mosjon	17 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Nordre Dals vei 36, 1285 Oslo
Gnr. 169, Bnr. 221, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251131

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Soliman Sarwar

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 905 17 305

E-post: soliman.sarwar@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.
