



PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Ferdigattester og byggetegninger

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Dalsløkka 7A , 1285 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 169, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 16.10.2025

Oppdragsnr.: 13372-3872

Referansenummer: UT2628

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



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

Kim Edvard Johansen

Uavhengig Takstingeniør

kej@norsktaksering.no

977 88 440



NITO



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 byggregler

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 bygningssakkyndige 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 • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Enebolig over 2 etasjer oppført i 1949. Huset ble tilbygget i 1983. Datidens byggeskikk og byggregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i murverk- og trekonstruksjoner over støpt betongsåle.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2000: Pusset opp vaskerom - sluket ble ikke byttet (utført ved egeninnsats)
2009: Utskiftning av hovedytterdør
2011: Satt inn IKEA kjøkkeninnredning
2011: Boligen ble pusset opp innvendig
2011: Montert varmepumpe
2011: Montert motorisert garasjeport
2011: Utskiftning av baderomsinnredning på bad/wc
2011: Utskiftning av isolerglass i kjellervinduer og soveromsvindu i 1.etg
2012: Montert fliser over kjøkkenbenk, samt byttet oppvaskkum og kjøkkenarmatur
2012: Bygget terrasse og veranda rundt huset (utført ved egeninnsats)
2013: Tilsyn av el-anlegg (utført av Infratek, påviste avvik ble utbedret - saksnr. 932926)
2013: Utskiftning av trepanel på gavlvegger og malt utvendig trekledning (utført ved egeninnsats)
2013: Utskiftning av takrenner (utført ved egeninnsats)
2013: Montert nye takplater på garasjetaket (utført ved egeninnsats)
2015: Utskiftning av flere isolerglass i 1.etg (utført ved egeninnsats)
2016: Pusset opp bad/wc med flis på flis - sluket ble ikke byttet (utført ved egeninnsats)
2016: Byttet varmtvannsbereder
2017: Montert glassrekkverk i innvendig trapp
2020: Malt utvendig trekledning ved framsiden av huset
2020: Utskiftning av pipebeslag/pipehatt
2021: Utskiftning av 3 stk isolerglass i kjøkken
2024: Feiertilsyn (ingen påviste avvik)

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak takkonstruksjon med tresperrer fra byggeår. Hovedtaket er tekket med betongtakstein fra 1983. Tak over tilbygg er tekket med plastbelagte stål-/aluminiumsplater fra 2011 (nedre del). Takrenner, nedløpsrør og beslag i sort plastbelagt stål. Det er montert stigetrinn for feier. Yttervegger i opprinnelig del fra 1949 antas oppført i trekonstruksjon/reisverk. Yttervegger i tilbygget fra 1983 er oppført i trebindingsverk. Utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer med isolerglass av varierende årgang. Malte trevinduer med 2-lags datert 2011 (vinduer i kjeller og soverom i 1.etg), 2015 (5 stk stuevinduer) og 2021 (3 stk kjøkkenvinduer). 2 stk trevinduer med blyglass i stue samt sidefelt med blyglass i entré i 1.etg. Hvite profilerte ytterdør i tre med glassfelt fra 2009. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 2010 i kjøkken. Malt terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass datert 2015. 1.etg: Utgang fra kjøkken og stue til terrasse på ca. 70 m² som går rundt tre sider av huset. Bjelkelag i impregneret treverk forankret til husvegg og mur samt understøttet

med drager/søyler. Terrassebord i impregneret treverk. Det er montert dryppplater og beslag i underkant av bjelkelaget. Rekkverk i tre med malt bordkledning og topplister i impregneret tre. Plassbygde sittebenker og plantekasser ved inngangssiden. U.etg/kjeller: Utgang fra gang til vestvendt terrasse på ca. 27 m². Delvis overbygget av overliggende terrasse. Ukjent type underlag/fundament. Forstøtningsmur i forkant (se eget pkt). Terrassebord i impregneret treverk. Rekkverk i tre med malt bordkledning og topplister i impregneret tre. Plassbygget sittebenk e.l langs husvegg. Sittegruppe "Pallehaugen" bestående av trepaller følger salget sånn den står i dag med madrasser, puter etc. om ønskelig iflg. eier. Randa rundt huset (utført ved egeninnsats). Det er montert solmarkise. Mursteinspipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag over tak

INNENDIG

[Gå til side](#)

Støpt betongsåle i u.etg/kjeller. Trebjelkelag i 1.etg. Gulv 1.etg: Gulvbelegg i entré. Eikeparkett i soverom, kjøkken og stue. Gulv u.etg/kjeller: Eikeparkett i ganger, begge soverom og kontor. Vegger begge etasjer: Hovedsakelig malt trepanel og malt MDF-panel. Himlinger begge etasjer: Hovedsakelig malte takess og malt trepanel. Innvendig pusset/malt pipeløp. Plassmurt ildsted med malt naturstein og peisinnsats. Flislagt gulv rundt ildsted/peis. Sotluke er lokalisert utvendig ved terrasse. Peisen har ikke vært i bruk av nåværende eier. Det er krypkjeller under deler av 1.etg. Tilgang til krypkjeller via luke i grunnmur under terrasse syd side. Besiktiget fra luke. Tretrapp med sving/repos fra byggeår. Malte vanger og opptrinn. Trappetrinn i lakkert eik e.l. Rekkverk i tre og stål med glassplater. Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Innerdører med glassfelt mellom entré og stue samt i gangen nede. Malte karmar og dørgerikter. Garderobeskap med speildører i entré. Garderobeskap med hvite profilerte fronter i det ene soverommet i u.etg/kjeller. Spesielt tilpasset sittebenk med madrass/pute under trapp i u.etg/kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc ble pusset opp og modernisert i 2016. Det ble lagt flis-på-flis. Flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser og himling med malte plater. Veggehengt toalett og innebygget susterne. Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, flislagt benk, nedfelt porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dushjørne rett på gulv med flislagt dusjvegg, glassdør, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Frittstående badekar med løveføtter, togreps dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Speil og vegg-belysning på vegg over badekar.

Vaskerom med malte gulvfliser og varmekabler, malte murvegger og himling med malt trepanel. Vaskerommet er utstyrt med skyllekum i rustfritt stål, blandebatteri, benkeplate og fastmonterte hyller, varmtvannsbereder, hoved-/stoppekran, samt opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning fra 2011 med hvite profilerte fronter. Benkeplater i heltre eik og benkeplate i stein rundt platetopp. Sort nedfelt benkebeslag med oppvask-/skyllekum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og kombinert kjøle-/frysenskap. Sortlakkert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

250 liter Høiax varmtvannsbereder fra 2016. Berederen er plassert på vaskerom i kjeller. Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra byggeår. Hoved-/stoppekran er lokalisert i vaskerom. Synlige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekke er trolig i pvc/plast fra byggeår. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i enkelte vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og varmekabler. Mitsubishi Electric varmepumpe fra 2011 lokalisert over terrassedlr i stue. Varmekabler i gang i kjeller, samt på bad/wc og vaskerom. Kabel-tv: Allente. Telenor har fiber til husvegg. Det brukes i dag parabol. Internett: Telia. Telenor har fiber til husvegg. Det brukes i dag Telia mobilt bredbånd. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang. Hovedsakelig fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Sikringsskap lokalisert i skap i entré: Hovedbryter, 35 A hovedsikring (skrusikringer), digital strømmåler og ca. 12 fordelingskurser med automatsikringer. 3 x 63 A inntakssikringer på loft. Boligen har røykvarslere/røykdetektorer og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med støpt såle og betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/fjellgrunn. Grunnkursbeskyttelse og drencsystem fra byggeår (1983). Antydning til grunnkursplast (knotteplast) ved gårdsplass syd side. Støpt plate på mark/fundamentert på fjell. Grunnmur i murverk- og betongkonstruksjon. Forstøtningsmur i lettklinkerblokker under/foran terrasse på nedre plan. Muren er malt. Eiendommen har skrånende terreng retning vest. Synlig fall på vei og gårdsplass utenfor boligen. Det er bygget terrasse rundt tre sider av boligen som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg/grunnmur. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ref. følgebrev til ferdigattest: Det foreligger ingen hovedsak. Bygningen er muligens bygget som uthus/hytte uten søknad i 1949 (melding sendt inn i ettertid), for så å bli bygget om ved søknad til enebolig på begynnelsen av 1980-tallet. Det foreligger godkjent byggetegning datert 17.03.1983 (tilbygg). 1.etg: Dagens romløsning samsvarer med byggetegning. Terrasse rundt huset er utvidet. Kjellerplan: Etasjen er tilbygget gang, soverom og kontor. Dette fremkommer ikke på byggetegning. Tiltaket krever søknad/godkjenning. Terrasse er utvidet. Merknad: Vindu i hovedsoverom i kjeller er montert ca. 1,40 m over gulv. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

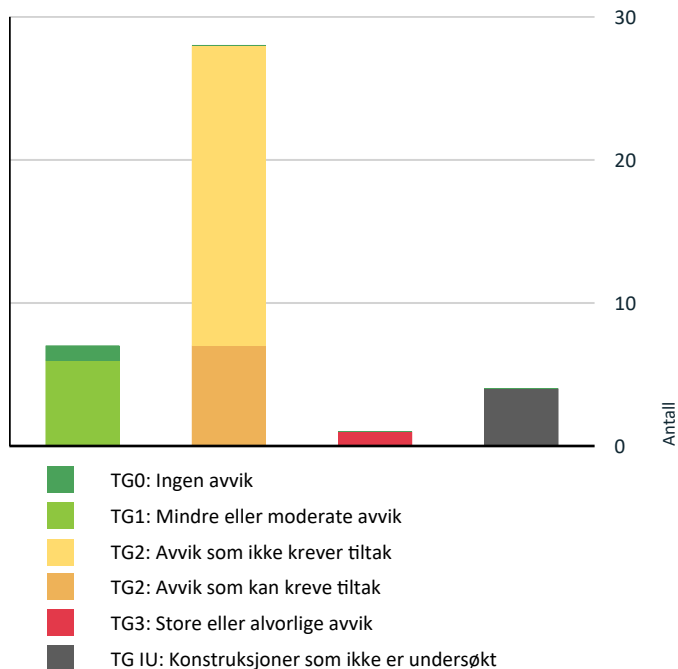
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggetegning datert 06.07.1989. Ferdigattest datert 22.09.1989. Uteboder i tilknytning til garasjen vises ikke på byggetegning. Disse er bygget i ettertid.

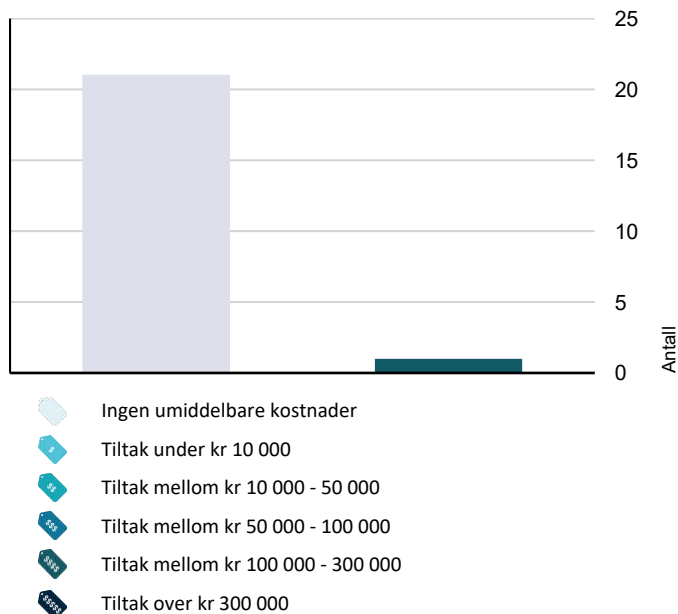
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > U.etg/kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2 [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Våtrom > U.etg/kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > U.etg/kjeller > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Våtrom > U.etg/kjeller > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører - Terrasseskyvedør	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Våtrom > U.etg/kjeller > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > U.etg/kjeller > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > U.etg/kjeller > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard

Normalt god standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Tilbygget i 1983. Det foreligger godkjent byggetegning datert 17.03.1983.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedtaket er tekket med betongtakstein fra 1983. Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Tak over tilbygg er tekket med plastbelagte stål-/aluminiumsplater fra 2011 (nedre del). Taket ble besiktiget fra kjøkkenvindu og terrasse. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år. Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takstein har synlig falmende farge, slitasje og stedvis mosedannelse.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

På generelt grunnlag anbefales det at taktekingen kontrolleres hver vår og høst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i sort plastbelagt stål. Det er montert stigetrinn for feier. Det ble skiftet takrenner i 2013, samt montert nytt pipebeslag/pipehatt i 2023. Det ble ikke påvist mekanisk skader på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i opprinnelig del fra 1949 antas oppført i trekonstruksjon/reisverk. Yttervegger i tilbygget fra 1983 er oppført i trebindingsverk. Utvendig kledd med stående trekledning. Ukjent type og mengde isolasjon. Det ble ikke opplyst om etterisolering av konstruksjoner i senere tid. Utskiftning av trepanel på gavlvegger og malt utvendig trekledning i 2013. Malt utvendig trekledning ved framsiden av huset i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis synlig værslitasje/oppsprekk i trevirke/trepaneler grunnet alder. Trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskiftning av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet. Opprinnelig konstruksjon er over 75 år gammel. Det er ikke gjort fysiske inngrep i konstruksjonen, og det tas forbehold om evt. skjulte forhold i en så gammel konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring/utsiftning bør utføres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte deler av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med tresperrer fra byggeår. Takverket er lukket/skjult, det er ingen tilgang til loft. Ukjent type taktro og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens byggeskikk. Takkonstruksjon ble besiktiget utvendig og innvendig i 1.etg med de begrensninger det medfører. Det er lufting ved takraft/gesims.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er lukket/skjult. Ukjent type takverk og tilstand. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass av varierende årgang. Malte trevinduer med 2-lags datert 2011 (vinduer i kjeller og soverom i 1.etg), 2015 (5 stk stuevinduer) og 2021 (3 stk kjøkkenvinduer). 2 stk trevinduer med blyglass i stue samt sidefelt med blyglass i entré i 1.etg. Normal slitasjegrاد innvendig. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Blyglass vindu stue og sidefelt entré har sprekt glass. Soveromsvindu i 1.etg kan kun åpnes i luftstilling. Stedvis synlig slitasje utvendig. Utvendig omramming står stedvis ned på beslag og er utsatt for kapillær oppsug i endevend. Normal tid før utskiftning av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Hvite profilerte ytterdør i tre med glassfelt fra 2009. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 2010 i kjøkken. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

TG 2 Dører - Terrasseskyvedør

Malt terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass datert 2015. Glassene ble skiftet i 2015. Dørkarmen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1.etg: Utgang fra kjøkken og stue til terrasse på ca. 70 m² som går rundt tre sider av huset. Bjelkelag i impregneret treverk forankret til husvegg og mur samt understøttet med drager/søyler. Terrassebord i impregneret treverk. Det er montert drypplater og beslag i underkant av bjelkelaget. Rekkverk i tre med malt bordkledning og topplst i impregneret tre. Plassbygde sittebenker og plantekasser ved inngangssiden. Bygget i 2012 iflg. eier.

U.etg/kjeller: Utgang fra gang til vestvendt terrasse på ca. 27 m². Delvis overbygget av overliggende terrasse. Ukjent type underlag/fundament. Forstøtningsmur i forkant (se eget pkt). Terrassebord i impregneret treverk. Rekkverk i tre med malt bordkledning og topplst i impregneret tre. Plassbygget sittebenk e.l langs husvegg. Sittegruppe "Pallehaugen" bestående av trepaller følger salget sånn den står i dag med madrasser, puter etc. om ønskelig iflg. eier. randa rundt huset (utført ved egeninnsats). Det er montert solmarkise. Bygget i 2012 iflg. eier.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,94 m i 1.etg og 0,96 m ved nedre terrasse. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Det regnet på befaringsstidspunktet. Rekkverk og terrassedekke var vått. Det er derfor vanskelig å vurdere slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når det er oppholdsvær.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv 1.etg: Gulvbelegg i entré. Eikeparkett i soverom, kjøkken og stue. Gulv u.etg/kjeller: Eikeparkett i ganger, begge soverom og kontor.

Vegger begge etasjer: Hovedsakelig malt trepanel og malt mdf-panel.

Himlinger begge etasjer: Hovedsakelig malte takess og malt trepanel.

Vedlikehold: Boligen ble pusset opp av tidligere eier i 2011. Det er i senere tid utført normalt overflatevedlikehold etter behov iflg. eier. Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

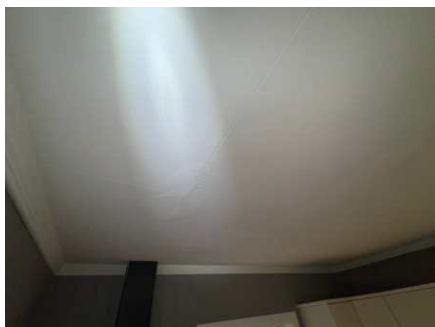
Stedvis synlige overflateriper og bruksmerker på prakettgolv i enkelte rom. Stedvis glipper mellom parkettgolv og fotlister. Det ble påvist blemmer/fuktskjolder på takessplater i kjøkken og stue i 1.etg. Ved søk med fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



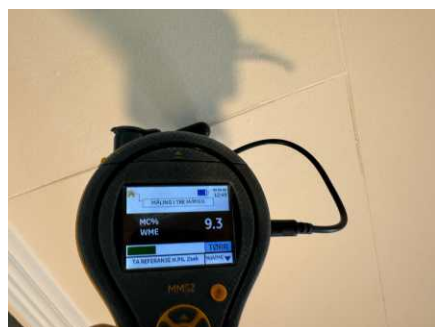
Påvist blemmer/fuktskjolder på takessplater i kjøkken og stue i 1.etg



Påvist blemmer/fuktskjolder på takessplater i kjøkken og stue i 1.etg



Ved søk med fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier



Ved søk med fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i u.etg/kjeller. Trebjelkelag i 1.etg. Ukjent type og mengde isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist retningsavvik. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 16 mm i stue i 1.etg. Stedvis mindre lokale skjevheter i soverom i 1.etg og i u.etg/kjeller, dog under grensen for måleavvik (15 mm). Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. 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: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag over tak (2020). Innvendig pusset/malt pipeløp. Plassmurt ildsted med malt naturstein og peisinnatts. Flislagt gulv rundt ildsted/peis. Sotluke er lokalisert utvendig ved terrasse. Peisen har ikke vært i bruk av nåværende eier. Peisen ble ikke funksjonstestet av undertegnende på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det er utført feiertilsyn i 2024 uten avvik iflg. eier.

Årstall: 1949

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eldre ildsted/peis. Ukjent tilstand siden den ikke har vært i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å sette inn rentbrennende peis.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ene soverommet, bad/wc og vaskerom ligger under/mot terreng. Øvrige rom vender mot krypkjeller/blindkjeller, terrasse og ligger over terreng. Det ble utført hulltaking i hovedsoverom som ligger under/mot terreng. Rommet har parkettgulv og grunnmur påforet med plater. Ved søk med måleprobe ble det målt 64,1 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 18,1 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, ble det ikke påvist indikasjon på fukt i u.etg/kjeller på befaringstidspunktet (overflatesøk med Protimeter MMS2).

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking i soverommet ble det påvist dampspærre/plast bak gipsplate. Påforet vegg mot terreng er påmontert dampspærre/plast. Dette var vanlig på 1980-1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og kan forårsake kondensdannelse/fuktskader. Ved søk med måleprobe ble det målt relativ fuktighet i konstruksjonen noe nær kritisk grense (75 % RF ved laveste normale brukstemperatur). Generelt: I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.



Hulltaking i soverom i u.etg/kjeller

Krypkjeller

Det er krypkjeller under deler av 1.etg. Tilgang til krypkjeller via luke i grunnmur under terrasse syd side. Besiktiget fra luke.

Tilstandsrapport

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Stedvis noe misfarging i underkant av bjelkelag/gulv. Det er lagret noe organiske materialer i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

På generelt grunnlag er krypkjeller, blindkjeller, ventilerte rom o.l å betrakte som risikokonstruksjoner mht. fuktproblematikk. Det tas forbehold om evt. skjulte forhold og fukt. Generelt bør krypkjeller jevnlig overvåkes/kontrolleres for fukt, kondensskader o.l.



Krypkjeller/blindkjeller



Krypkjeller/blindkjeller



Krypkjeller/blindkjeller

Innvendige trapper

Tretrapp med sving/repos fra byggeår. Malte vanger og opptrinn. Trappetrinn i lakkert eik e.l. Rekkverk i tre og stål med glassplater. Det ble montert glass i rekkverk i 2017. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1.10 m. Normal slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Normalt vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Hvite 3-speils formpressede innerdører (lettdører). Innerdører med glassfelt mellom entré og stue samt i gangen nede. Malte karmene og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med speildører i entré. Garderobeskap med hvite profilert fronter i det ene soverommet i u.etg/kjeller. Spesialtilpasset sittebenk med madrass/pute under trapp i u.etg/kjeller.

VÅTROM

U.ETG/KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med malte gulvfliser og varmekabler, malte murvegger og himling med malt trepanel. Vaskerommet er utstyrt med skyllekum i rustfritt stål, blandebatteri, benkeplate og fastmonterte hyller, varmtvannsbereder, hoved-/stoppekran, samt opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Plastsluk med stakemutter. Naturlig avtrekk. Sist malt og overflatebehandlet i 2000.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har plastsluk med stakemutter fra 1980-tallet. Røranlegget er fra samme tiden. Ukjent type tettesjikt/membran, ingen synlig membran ved inspeksjon i sluk. Stedvis slitasje på overflater som følge av alder. Påvist bom i enkelte gulvfliser (mangelfull heft mot underlag). Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk. Det ble målt ca. 14 mm motfall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Rommet har ingen tilluftspalte under dør. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre plastsluk med stakemutter



Vaskerom med sluk fra 1980-tallet

U.ETG/KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS). Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

U.ETG/KJELLER > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble pusset opp og modernisert i 2016. Det ble lagt flis-på-flis. Arbeidet ble utført ved egeninnsats. Sluket ble ikke byttet og er fra 1980-tallet.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

U.ETG/KJELLER > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og himling med malte plater. Flis-på-flis i 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis synlig slitasje på flisfuger og silikonfuger i dusjsone. Noe svertesopp på silikonfuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

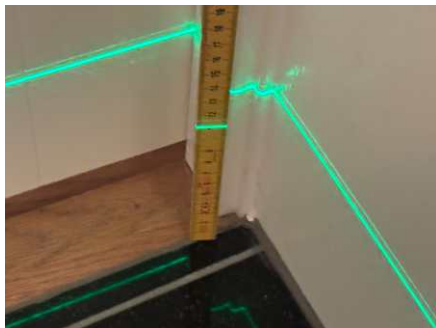
U.ETG/KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

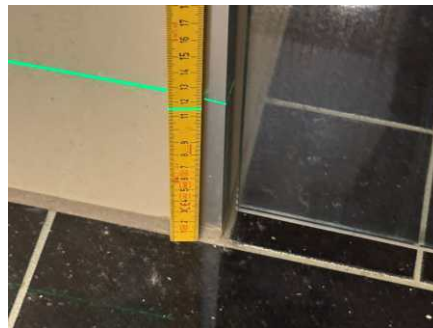
Flislagt gulv med varmekabler. Flis-på-flis i 2016. Det ble målt ca. 26 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 5 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2016

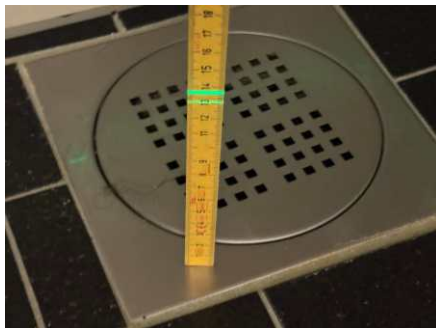
Kilde: Eier



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm topp slukrist i dusjsone



Fallforhold ca. 136 mm topp slukrist i dusjsone

U.ETG/KJELLER > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med stakemutter fra 1983. Ukjent type tettesjikt/membran, ingen synlig membran ved inspeksjon i sluk. Det ble påført smøremembran i 2016 iflg. eier. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterner har ukjent utførelse.

Utførelsen mht. bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran. Det gjøres spesielt oppmerksom på at badet har begrenset levetid, normalt er dette 15 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).



Plastsluk med stakemutter fra 1980-tallet

U.ETG/KJELLER > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Veggehengt toalett og innebygget sisterner. Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, flislagt benk, nedfelt porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dushjørne rett på gulv med flislagt dusjvegg, glassdør, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Frittstående badekar med løveføtter, togreps dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Speil og vegg-belysning på vegg over badekar. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøpe av brukt bolig.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U.ETG/KJELLER > BAD/WC

Ventilasjon

Naturlig avtrekk, vindu med spalteventil og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U.ETG/KJELLER > BAD/WC

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet vender mot to yttervegger, tilstøtende vaskerom med murvegg og tilstøtende soverom. Tilstøtende soverom er møblert (vegg-til-vegg), fysisk hindring. Det ble vurdert hulltaking i vegg bak servantskapet, men besluttet å å la være da det er påført smøremembran. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS).

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2011 med hvite profilerte fronter. Benkeplater i heltre eik og benkeplate i stein rundt platetopp. Sort nedfelt benkebeslag med oppvask-/skyllekum i kompositt og sort ettgrep kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og kombinert kjøle-/fryseskap. Sortlakkert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Det ble montert fliser over kjøkkenbenk, samt byttet oppvaskkum og kjøkkenarmatur i 2012.

Merknad: Stedvis bruksmerker på enkelte fronter og benkeplater. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år. Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Sortlakkert kjøkkenventilator.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsgjaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra byggeår. Hoved-/stoppekran er lokalisert i vaskerom. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekke er trolig i pvc/plast fra byggeår. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Tilstandsrapport

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i enkelte vinduer. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklimate og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

250 liter Høiax varmtvannsbereder fra 2016. Berederen er plassert på vaskerom i kjeller. Rommet har sluk. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er på 1,95 KW og er tilkoblet strømmettet med stikkontakt. For varmtvannsberedere med effekt på 1,5 KW eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og varmekabler. Mitsubishi Electric varmepumpe fra 2011 lokalisert over terrassedlr i stue. Varmekabler i gang i kjeller, samt på bad/wc og vaskerom.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekabler i våtrom er fra 1980-tallet. Redusert effekt. Eldre panelovner og varmepumpe. Forventet levetid på en panelovn er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner - 2

Tilstandsrapport

Kabel-tv: Allente. Telenor har fiber til husvegg. Det brukes i dag parabol. Internett: Telia. Telenor har fiber til husvegg. Det brukes i dag Telia mobilt bredbånd.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

ⓘ 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.

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang. Hovedsakelig fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent el-anlegg. Sikringsskap lokalisert i skap i entré: Hovedbryter, 35 A hovedsikring (skrusikringer), digital strømmåler og ca. 12 fordelingskurser med automatsikringer. 3 x 63 A inntakssikringer på loft. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen.

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.
1983 Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert. Trolig i 1983.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I nåværende eiers botid, ukjent ellers.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
2008: Diverse elarbeid i kjeller samt montert deksel i sikringsskap (utført av Hafslund Installasjon AS, samsvarserklæring foreligger). 2011: Diverse elarbeid ifm. oppussing samt nytt kjøkken i 2011 (utført av Omega Installasjon AS, samsvarserklæring foreligger). 2013: Tilsyn av el-anlegg (utført av Infratek, påviste avvik ble utbedret iflg. eier). Eier opplyser at det ikke er utført noen form for arbeid på det elektriske anlegget etter tilsynet i 2013.

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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, brannpill 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

Tilstandsrapport

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 foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. TG2 gis grunnet alder, tilkobling av varmtvannsbereder og manglende tilsyn i senere tid. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap



Sikringsskap

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.

Boligen har røykvarslere/røykdetektorer og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

Bygningen er fundamentert med støpt såle og betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/fjellgrunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Ut ifra registrerte forhold synes fundamentreingsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursbeskyttelse og drensssystem fra byggeår (1983). Det ble ikke opplyst om utskiftninger i senere tid. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg vanskelig å konstatere. Antydning til grunnmursplast (knotteplast) ved gårdsplass syd side. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark/fundamentert på fjell. Grunnmur i murverk- og betongkonstruksjon. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Noe utsiging av masser under mur/grunnmur ved terrasse mot gårdsplass syd side.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i lettklinkerblokker under/foran terrasse på nedre plan. Muren er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Terrengforhold

Eiendommen har skrånende terreng retning vest. Synlig fall på vei og gårdsplass utenfor boligen. Det er bygget terrasse rundt tre sider av boligen som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg/grunnmur. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekkes vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fall inntil husvegg rundt hele huset.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 1983

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført i 1989. Garasjerom på ca. 30 m² og 2 uteboder på ca. 3,7 m² og 3,2 m² i tilknytning til garasjen. Støpt betongsåle og ringmur/grunnmur i leca. Fundamentert til antatt faste masser/grunn. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takplater i platbelagt stål. Det ble montert nye takplater i 2013. Takrenner og beslag i plastbelagt stål. Adkomst til garasjerom via bred motorisert leddport. Adkomst til uteboder via malte panelte tredører. Vindu i bakkant av garasjerom. Innlagt strøm og lys. Utebelysning ved garasjeport. Det ble montert ny motorisert garasjeport i 2011.

Merknad: Betongsåle er slitt og stedvis oppsprukket. Stedvis løs puss på grunnmur/ringmur. Stedvis noe værslitt/oppsprukket trekledning. Skadet vinduskarm i garasjerom. Garasjen virker ellers å fungere til sitt bruk. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

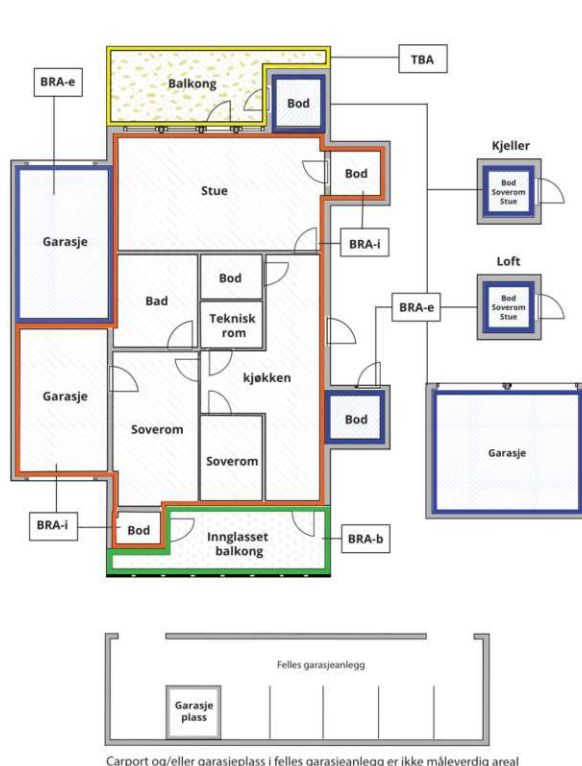
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	75			75	70
U.etg/kjeller	55			55	27
SUM	130				97
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, soverom, kjøkken, stue		
U.etg/kjeller	Gang 1, gang 2, vaskerom, bad/wc, soverom 1, soverom 2, kontor		

Kommentar

1.Etasje: Entré, soverom, kjøkken og stue. Utgang fra kjøkken og stue til terrasse på ca. 70 m² som går rundt tre sider av huset (TBA). Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,50 m.

U.etg/kjeller: 2 ganger, vaskerom, bad/wc, kontor og 2 soverom. Takhøyde i soverom ble målt til ca. 2,32 m. Utgang fra gang til vestvendt terrasse på ca. 27 m².

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ref. følgebrev til ferdigattest: Det foreligger ingen hovedsak. Bygningen er muligens bygget som uthus/hytte uten søknad i 1949 (melding sendt inn i ettertid), for så å bli bygget om ved søknad til enebolig på begynnelsen av 1980-tallet. Det foreligger godkjent byggetegning datert 17.03.1983 (tilbygg). 1.etg: Dagens romløsning samsvarer med byggetegning. Terrasse rundt huset er utvidet. Kjellerplan: Etasjen er tilbygget gang, soverom og kontor. Dette fremkommer ikke på byggetegning. Tiltaket krever søknad/godkjenning. Terrasse er utvidet. Merknad: Vindu i hovedsoverom i kjeller er montert ca. 1,40 m over gulv. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, bod 1, bod 2	

Kommentar

1.Etasje: Garasjerom og 2 uteboder. Dobbelgarasje med plass til 2 biler (ca. 30 m²). 2 uteboder på ca. 3,7 m² og 3,2 m² i tilknytning til garasjen. Totalt ca. 37 m² (BRA-e). Takhøyden i den ene uteboden varierer fra ca. 1,60-2,05 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 06.07.1989. Ferdigattest datert 22.09.1989. Uteboder i tilknytning til garasjen vises ikke på byggetegning. Disse er bygget i ettertid.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	130	0
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Noman Shapouri	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	169	86		0	580.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dalsløkka 7A

Hjemmelshaver

Noman Shapouri

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Dal/Brenna i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage og skoler samt offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Nærhet til Senter Syd Mortensrud og Lambertseter senter med et bredt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet og i Østmarka med tur-/lysløyper, samt ved Oslofjorden med friluftsområder og flere badestrender. Nærhet til idrettspark og idrettsklubber, treningssenter, golfbane ved Grønmo, Leirskallen slalåmbakke samt Lofsrud Gård og rideklubb.

Adkomstvei

Offentlig adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett. Merk at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Merk at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 580,3 m² opparbeidet med beplantning, prybusker og terrasser, samt asfaltert adkomst og gårdsplass. Tomten har skrånende terreng retning vest. Ved baksiden av huset er det skråning med prydbusker og naturlig vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Løpende kostnader for eiendommen: Strøm, kabel-tv, internett, husforsikring, innboforsikring og velkostnad. Sameiet Søndre Dal Vel deler kostnad for snømåking og strøing, samt etterfylling av sandkasser for strøing.

Parkering: Parkering i dobbelgarasje, samt mulighet for biloppstilling foran garasje. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	13.10.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	16.10.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	13.10.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Megler	15.10.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	15.10.2025	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2024	
2	08.08.2024	
3	16.10.2025	
4	16.10.2025	

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 dampspærren 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 ulike definisjoner 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/UT2628>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Panorama	
Oppdragsnr.	
38251327	

Selger 1 navn
Noman Shapouri

Gateadresse	
Dalsløkka 7A	
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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
- 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
- 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
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 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, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 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
- 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
- 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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

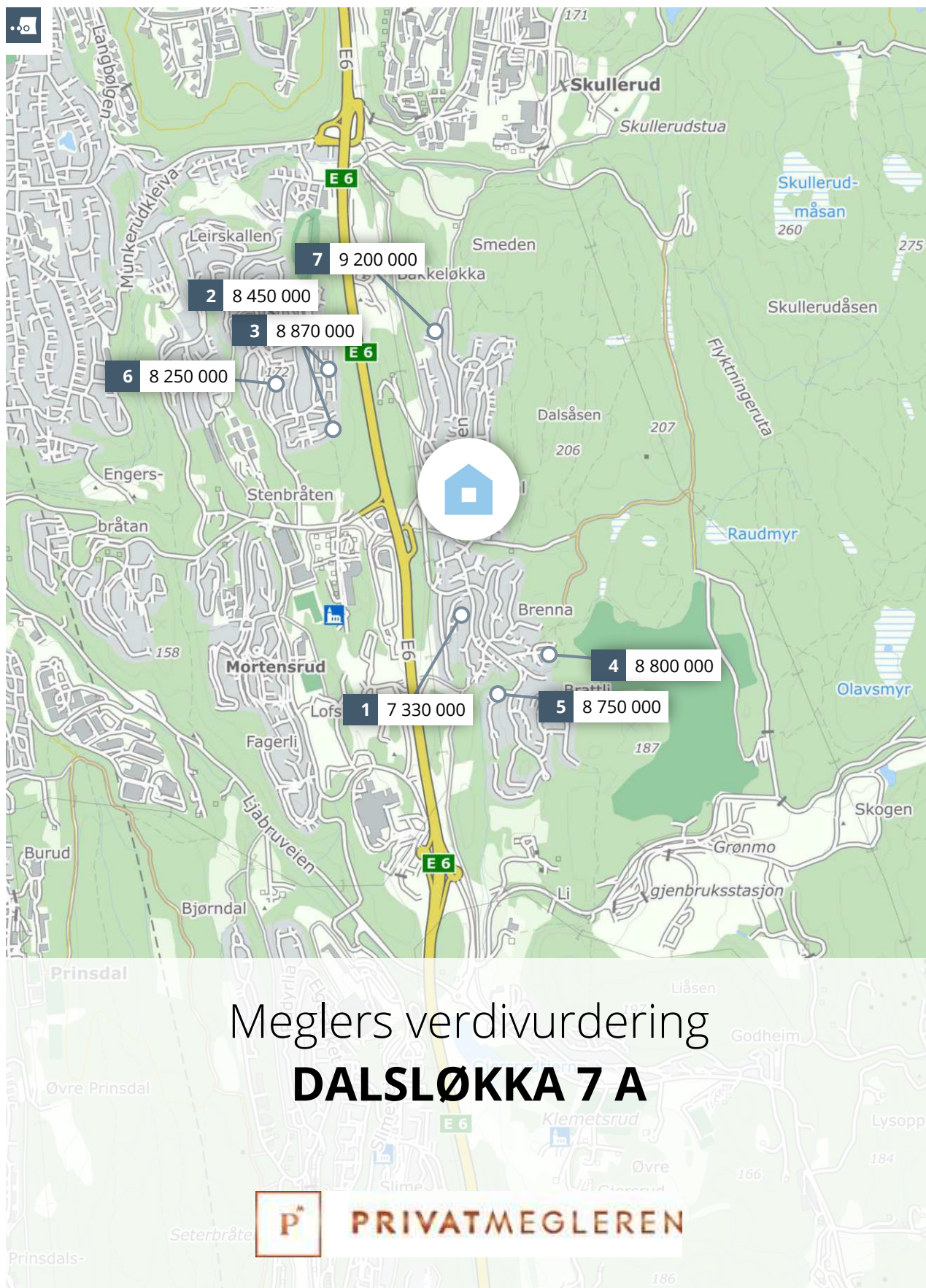
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Noman Shapouri	2fa02d0451b2b3cb450d5 42d603e4b594d223a71	08.10.2025 08:42:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251327

- 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>



Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 20.10.2025

Meglers verddivurdering 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 verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Robert Eriksen.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Dalsløkka 7 A, 1285 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1949

GNR 169 BNR 86 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS DAL

Verdivurdert til

6 600 000

-	6 600 000	50 769
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	130 m²	37 m²	- m²	97 m²	- m²	- m²
Tomt	580 m²					
Byggeår	1949					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
 Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bilittkroken 32 135 m² 1996 472 m² 3 sov	12.09.2025	7 290 000	7 330 000	0	7 330 000	54 296
2 Olasrudveien 116 191 m² 1986 299 m² 3 sov	11.06.2025	8 350 000	8 450 000	0	8 450 000	44 241
3 Olasrudveien 79 202 m² 1986 333 m² 4 sov	25.03.2025	8 890 000	8 870 000	0	8 870 000	43 911
4 Brennaveien 104 211 m² 1992 1 122 m² 3 sov	25.08.2025	8 900 000	8 800 000	0	8 800 000	41 706
5 Langretta 3 216 m² 1988 698 m² 5 sov	17.06.2025	8 250 000	8 750 000	0	8 750 000	40 509
6 Gamle Bygdevei 81 183 m² 1986 259 m² 5 sov	15.09.2025	8 750 000	8 250 000	0	8 250 000	45 082
7 Nordre Dals vei 36 220 m² 1990 558 m² 5 sov	19.08.2025	9 500 000	9 200 000	0	9 200 000	41 818

Sjarmerende enebolig over 2 plan med frittstående dobbel garasje. Flott opparbeidet inngangsparti med terrasse som strekker seg rundt huset. Herlig utsikt og meget gode solforhold.

Boligen inneholder: 1. etasje: Entré, stue, kjøkken og soverom.

U. etasje/kjeller: 2 ganger, 2 soverom, kontor, bad/wc, og vaskerom. Ferdig innredet "utestue" med utgang fra u. etasjen.

Sentralt, stille og barnevennlig, med umiddelbar nærhet til Østmarka. Enkel adkomst til E6 med kort vei til Oslo sentrum. Bussholdeplass i Brennaveien og i Mortensrudkrysset. T-bane og alt av butikker ved Senter Syd Mortensrud.



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 verddivurdering/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 verddivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

- 1 Enebolig
- 2 Tilbygg enebolig
- 3 Garasje, anneks

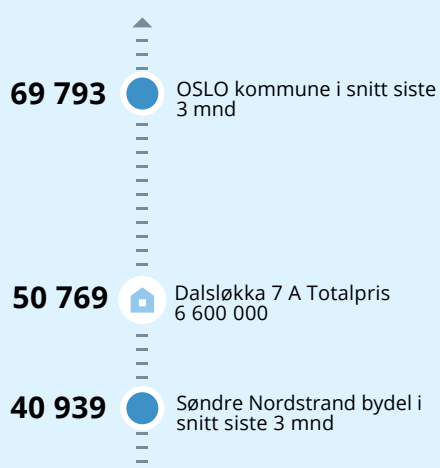
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
09.08.2024	03.09.2024	27.09.2024	5 950 000	5 700 000	0	5 700 000
19.08.2011	29.08.2011	29.09.2011	3 500 000	3 500 000	0	3 500 000



Eneboliger til salgs i Søndre Nordstrand bydel nå



Eneboliger solgt i Søndre Nordstrand bydel siste 3 mnd

Analyse m²-priser

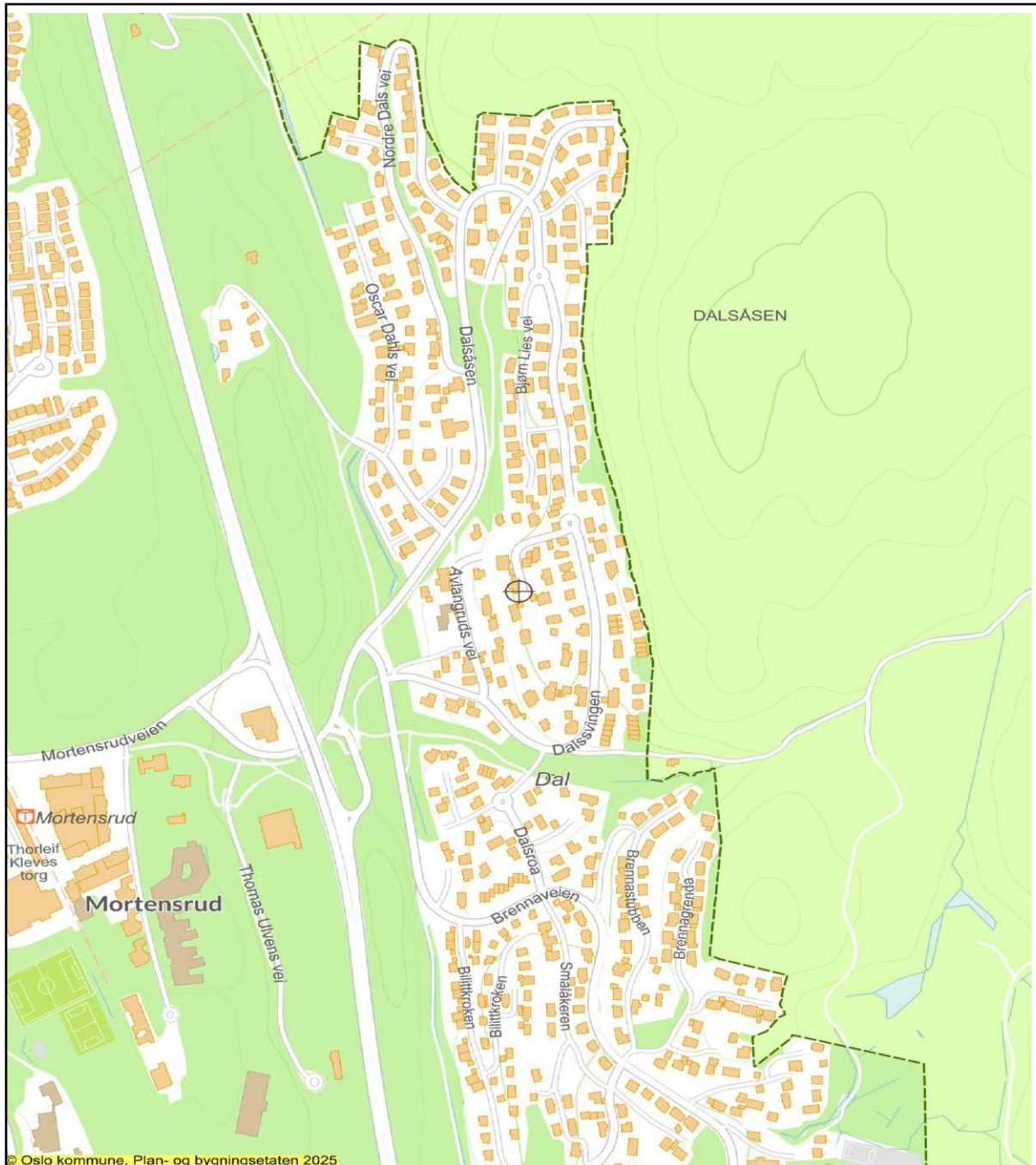
Oversiktskart

Adr.: Dalsløkka 7 A

Bydel : SØ. NORDSTRAND

Gnr bnr : 169 / 86

Skolekrets (2020/2021): Klemetsrud



Dato: 08.10.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Robert Eriksen
DALSLØKKA 7A

Dato: 08.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520453
8799162

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.169 BNR. 86

Vi viser til bestilling av 20251008 for DALSLØKKA 7A.

GNR. 169 BNR. 86

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.11.1960.

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

575 m²

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

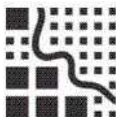
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



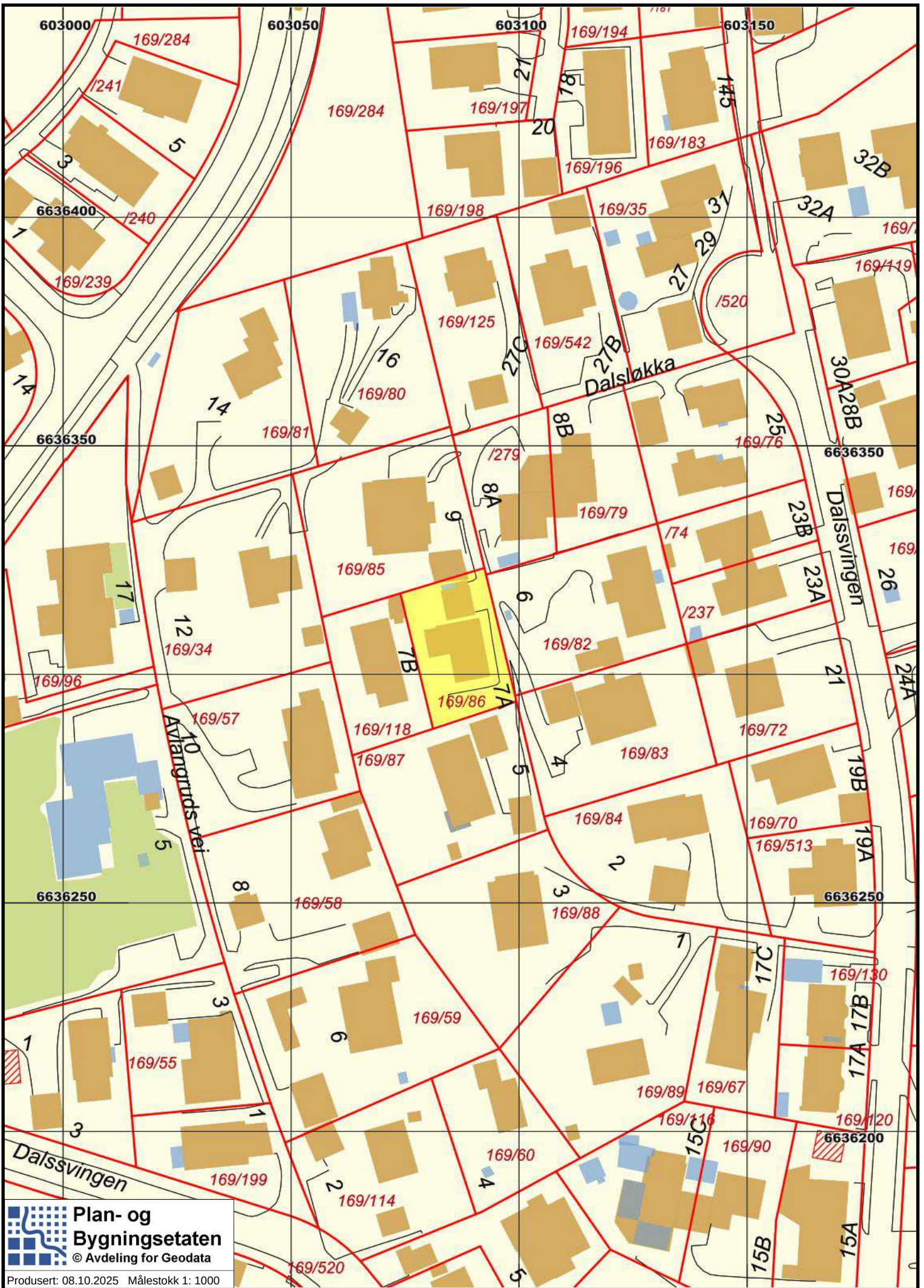
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

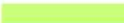
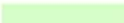
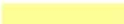
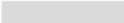
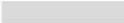
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	166 - El-verk. m. tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 1110 - Boligbebyggelse

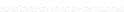
 660 - Spesialområde bevaring bolig

 RbBevaringGrense

 70 - Felles avkjørsel

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Regulert eiendomsgrense

 Grense for bebyggelse

 Beregnet senterlinje veg

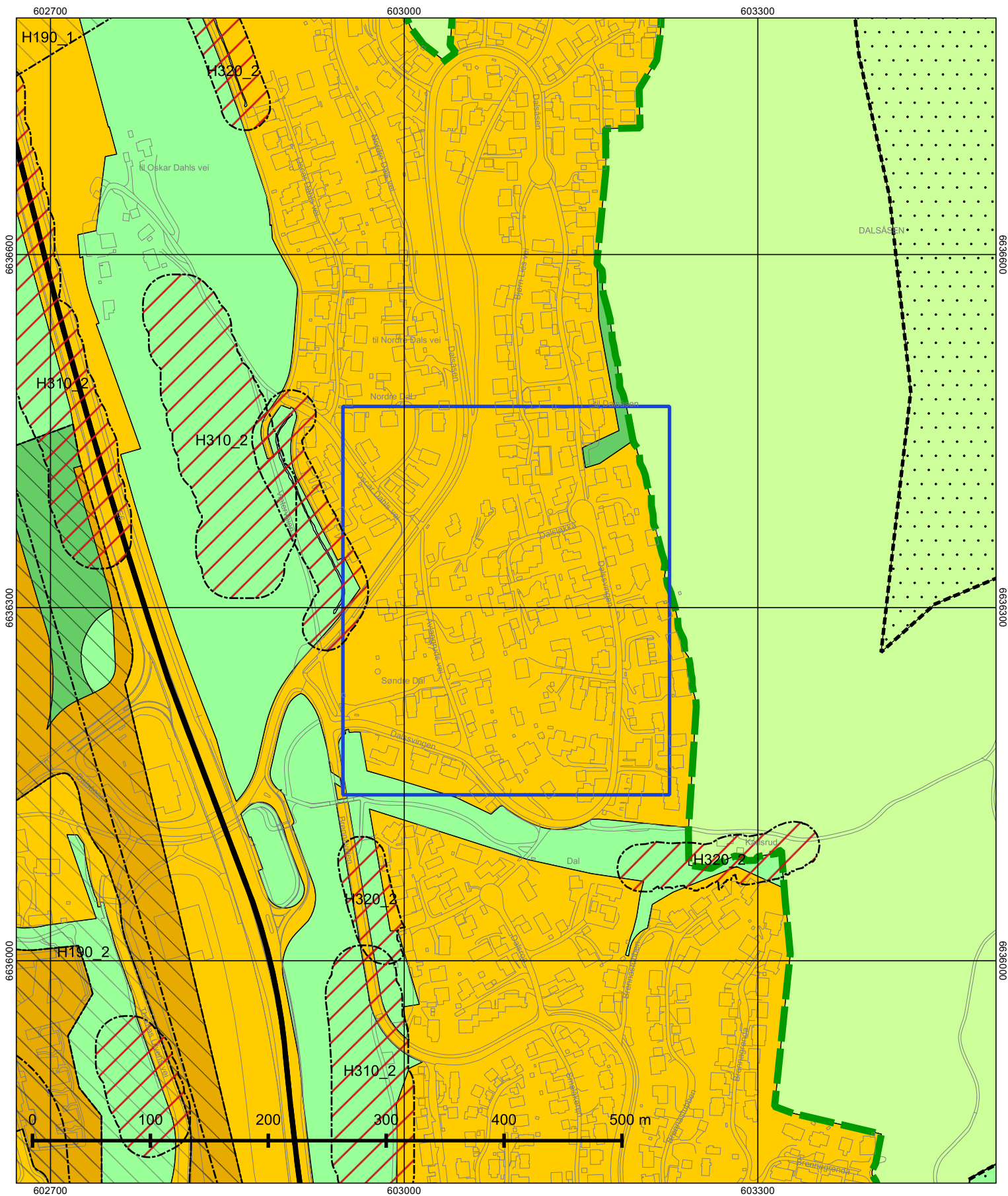
 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Bygning som forutsettes revet

 Byggegrense

 Markagrense

 Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.10.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 148327/86520453

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-2636

Reguleringsplan for gnr.69 bnr.26 m.fl., Søndre Dal ved Enebakkveien - boliger m.m.

Vedtaksdato: 22.11.1982

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [198201843](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V110887, V080589

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 169, BNR. 26 M. FL. - SØNDRE DAL
SOM REGULERES TIL BOLIGER M.M., OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- byggeområde for boliger
- tomt for offentlig bygning (barnehage)
- trafikkområde (kjørevei, gang/sykkelvei, fortau, annet veiareal)
- friområde (turvei)
- fareområde (høyspenningsanlegg)
- felles areal (avkjørsel, gangvei).

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger kan oppføres åpen småhusbebyggelse med maksimal utnyttelsesgrad 0,25 eller konsentrert småhusbebyggelse med maksimal utnyttelsesgrad 0,35.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer, pluss eventuell underetasje, når forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

§ 4. Det skal avsettes plass til 2 biloppstillingsplasser pr. bolig, og 8 plasser på tomt for offentlig bygning. Ved konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig.

§ 5. Den regulerte felles avkjørsel I er felles for gnr. 169, bnr.35, 67, 76, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88 og 89 og for eventuelle eiendommer som blir utskilt fra disse.

Den regulerte felles avkjørsel II er felles for gnr. 169, bnr.26, 34, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 81, 96 og for eventuelle eiendommer som blir utskilt fra disse.

Den regulerte felles avkjørsel III er felles for gnr.169, bnr. 38, 39, 40, 41, 43, 93, 94, 95 og for eventuelle eiendommer som blir utskilt fra disse.

Den regulerte felles avkjørsel IV er felles for gnr. 169, bnr.48, 49, 50 og for eventuelle eiendommer som blir utskilt fra disse.

Den regulerte felles gangvei I er felles for gnr. 169, bnr.34, 35, 56, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 96, 112, og for eventuelle eiendommer som blir utskilt fra disse.

Den regulerte felles gangvei II er felles for gnr. 169, bnr.26, 54, 55, 58, 59 og for eventuelle eiendommer utskilt fra disse.

Den regulerte felles gangvei III er felles for gnr. 169, bnr. 38, 39, 40, 41, 42, 93, 94, 95 og for eventuelle eiendommer utskilt fra disse.



Skatteetaten

Dato
08.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 169 Bnr 86 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Dalsløkka 7A, 1285 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 621 070
Som sekundærbolig:	kr 6 484 281

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-169/86	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 21 114,77
Eiendomsadresse:	Dalsløkka 7A 1285 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Shapouri Noman Dalsløkka 7a 1285 OSLO		
Eiernavn:	Shapouri Noman	Totalt	NOK 21 114,77

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	5 189,17	0,00	25090002049346038	11792732	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			5 189,17					
Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.								

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	10 616,88
Totalt avgifter	21 114,77

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

klipp

Ref. : Ekspedisjon, Øst
Mappenr. : 890102877

Arbeidssted : 169/0086 Dalsløkka 7
Byggherre : Terje Bakke, Dalsløkka 7, 1285 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - GARASJE M-SAK

OSLO KOMMUNE		
PLAN-OG BYGNINGSETATEN		
JOURNALNR.	NOTATT	
93/59 217	18. NOV 93	
AV: ØBB	SAKSØ.	INNSØKEL
890102877	531	

- .x. Arbeidet er ferdig. Verdi av byggearbeidet oppgis til kr.
- Arbeidet er påbegynt og blir meldt ferdig senere.
- Arbeidet er ikke lenger aktuelt. Saken kan utgå.

11/11-93
.....
Dato

.....
Terje Bakke
Underskrift

Arbeidsart
Tilbygg

Arbeidssted Dalsløkka 7	Matr.nr. Gnr.169, bnr.86	J 83/1269
-----------------------------------	------------------------------------	---------------------

☐ Byggherre

Terje Bakke
Dalsløkka 7

1285 OSLO 12

☐ Ansvarshavende

Tømmerm. Per Oskar Andersen
Vei 4239, nr. 6

1285 OSLO 12

☐ TPO/lw

Dato **22.9.1989**

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Truls Pihl-Olsen

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

G.nr. <u>168</u>	B.nr. <u>24</u>
Tomt nr.	
Parsell nr. <u>69</u>	
Bilag nr.	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.
Dat.
Antall bilag

Ekspedisjons-dokument

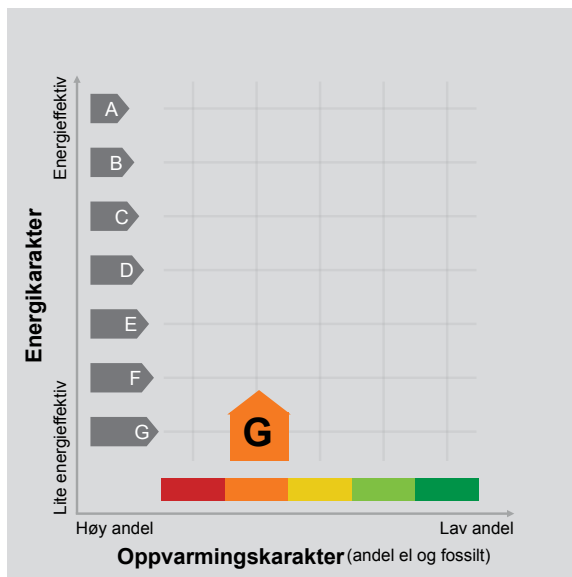
angående Utlis
(Et oppstilt)

<u>Eier:</u>	<u>Sted:</u>	<u>Ansvarshavende:</u>
<u>Her</u>	<u>Gjorde dal</u>	
<u>Hans Robert</u>	Tomt nr. _____	
<u>Eriksson</u>	til _____	
adr. <u>Holmenkluft. 13</u>	Sendt vegsjefen: _____	
<u>Oslo.</u>	Retur: _____	Bebygget areal: _____
<u>Anmelder:</u>	Gebyr: _____	1. etasje. _____
	Tillatt påvist: _____	2. etasje. _____
<u>Os.</u>	Ferdigattest: _____	Garasje: _____
	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Uthus: _____
adr. _____		Fasaderåd: _____
	Vegsjef: (ang. veg) _____	Brannsjef: _____
	Brannsjef: _____	Helseråd: _____
	Kloakkvesenet: _____	Regl. vesen: _____

ENERGIATTEST



Adresse	Dalsløkka 7A
Postnummer	1285
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	169
Bruksnummer	86
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81054150
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181245
Dato	17.10.2025



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

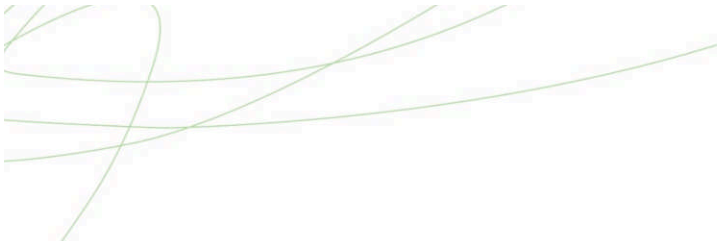
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

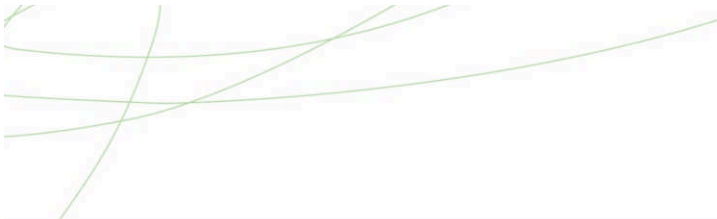
- Bruk varmtvann fornuftig

- Spar strøm på kjøkkenet

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.





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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

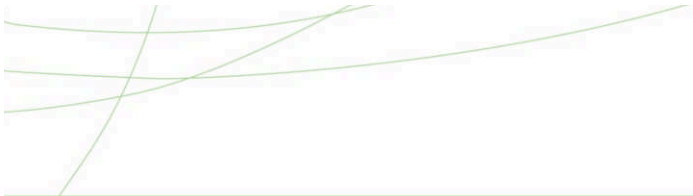
Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/>.





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 energimerkeordningen. 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>)

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.

Plikten 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.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

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

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: 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 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Referat til ÅRSMØTE / ordinær generalforsamling for alle i Søndre Dal Vel

Tid: Tirsdag 27. mai kl. 19.00

Sted: Søndre Dal Gård Barnehage, Avlangruds vei



1. **Valg av ordstyrer:** Kåre Reppen
2. **Valg av referent og 2 medlemmer til å skrive under protokollen:** Referent: Ingunn Kultorp, protokoll: Truls Bergskaug og Frode Finsrud
3. **Godkjennelse av innkalling og sakliste:** Godkjent
4. **Opptelling av antall godkjente stemmeberettigede:** 11 medlemmer
5. **Styrets årsmelding (se vedlegg)**

Oppmøte på Rusken (vår og høst) har vært bra. Vi har hatt kaffe og kaker, loddtrekning på gavekort til to deltakere og fått benk ved inngangen til marka (fra kommunen). Det sosiale er vel så viktig som ryddingen. Vi har fått nei av kommunen til gatelys i Dalsløkka 1-3, så beboerne må selv skaffe garasjelys eventuelt. Etter knivstikking i Dalsroa, ba styret i velet politiet om å være mer aktive i området og det var de i starten. Det fortelles om at folk ser dealing i området (og bilkjøring i rus) og det oppfordres til å ringe 112 og melde om bilkjøring i rus eller å ta en tur på politikammeret på Mortensrud, om man har observasjoner eller bekymringer. Vi har et ønske om fartskontroll av politiet, men de kommer ikke. Politiet trenger bevis for å agere, så noen på møtet anbefaler å ta video og sende til politiet. De som råkjører i gatene våre, er gjengangere, og oppfordringen er å snakke med dem. Hull i veien er ikke prioritert på 5-årsplanen til kommunen. Under kraftig snøfall i vinter ble ikke brøytet i Dalssvingen, før lenge etter snøfallet. Styret har bedt kommunen om større ansvar fra entreprenøren som brøyter. Meld fra i bymelding, er oppfordringen fra kommunen. Facebook-gruppen «Søndre Dal Vel» får stadig nye medlemmer/tilflyttende. Har du saker du ønsker vi skal dele på Facebook eller saker til styret, ta kontakt. Kontakt med styret foregår på styrets mail, facebook eller ved personlig kontakt. Det har blitt utarbeidet ny avtale med SUMO, i samarbeid med andre vel i nærmiljøet. Styreleder ønsker at SUMO skal være i forkant, med informasjon, ved store snøfall, slik at vi kan informere medlemmene, framfor at de får inn klager. Dalssvingen 3 har fått innvilget byggetillatelse, så vi utsetter asfaltering av nederste del av gangveien til etter kjøring av tunge maskiner er overstått. Årsmøtet støtter dette.

6. Gjennomgang av resultatregnskap fra 2024, budsjett 2025 og forslag til investeringer kommende år

Utgifter: Rusken vår og høst, fylling av gruskasser, halvdel av brøyting opp til marka, samt gangvei. Investeringer: partytelt, planering og rydding av gangvei langs barnehagen, sosiale tiltak: sommerfest, styrearbeid: programvare til styrets PC og mat til styremøter, gebyrer for DNB og Vipps (betaling av kontingent), styrehonorar for året som har vært: 18 000. Resultat: minus 10180. Vi har 83 074 kroner på konto, men på sikt går vi ca 6000 kroner i minus årlig, på grunn av for få betalende medlemmer (kontingent). Kommentar: skal vi bestille container til 5000-6000 kroner til Rusken 2 ganger i året, eller skal vi bruke to medlemmers tilhenger til kvist (og de får for eksempel 500 kroner i vederlag) og kommunen henter restavfall vi putter i søppelsekker og melder inn via Bymelding? Årsmøtet støtter å droppe container. Forslag: kan vel-kontingenten legges til på de ulike sameienes årlige fakturaer for felleskostnader? Dette må tas opp i styrene i de ulike sameiene, i så fall.

Budsjett for kommende år: Vi går 6000 kroner i minus, men hvis vi stryker container og kontingent økes til 600 kroner, vil budsjettet gå i null. Investeringer (35 000): gangvei ved barnehagen og ruste opp trappa ned fra Dalsløkka til Avlangruds vei: mer rekkverk, noen nye trinn og unngå at grusen skylles vekk. Trappa blir brukt av mange fra Nordre Dal Vel og andre. Kan vi samarbeide med andre vel? Vi må ha en viss saldo stående på konto.

7. Gjennomgang av saker styret har jobbet med siden siste generalforsamling: se vedlegg.

8. Kort status fra veilagene

Hvordan fungerer samarbeid og organisering av veilagene? Status etter årsmøter i veilagene.

Dalsroa: dårlig brøyting i vinter og ikke svar på tlf til SUMO. Ett leilighetskompleks og ett hus uten godkjenning og egne parkeringsplasser. Dette bør følges opp, når boligene er ferdigstilt. De må også betale kontingent og veilagsavgift. Avlangruds vei veilag: ikke noe spesielt å melde. Dalsløkka: ønske om gatelys og parkering. Problemer med parkering i Dalssvingen: det er ikke plass til utrykningskjøretøy og noen parkerer slik at de som har egen oppkjørsel, får problemer med å komme ut. Er det steder man kan sette opp «Parkering forbudt»-skilt, for å unngå at det oppstår farlige situasjoner? Forslag: kontakt politiet.

9. Informasjon fra styret og saker til diskusjon

- Følge opp diskusjon med kommunen angående fartshumper og måking av Dalssvingen: styret følger opp tettere kommende vinter.
- Sommerfest 21. juni: Vi trenger hjelpende hender til å rigge partytelt. Det blir rebusløp og ansiktsmaling. Er det noen som har et underholdnings-innslag eller vil lage quiz til de voksne?
- Vi tenker å servere halal under årets sommerfest også. Her ønskes det at noen med kunnskap om dette stiller opp og gjør dette til noe våre medlemmer ønsker å være med på. Kommentar: Vi ønsker flere ulike kulturer/nasjonaliteter representert i styret i velet.

10. Forslag fra styret

- Styret foreslår å øke kontingenten til kr. 600,- pr. medlem (husstand). Diskusjon: vil folk bli avskrekket dersom beløpet økes? Beløpet har stått stille i mange år. Hvordan øke antall betalende medlemmer? Kan vi banke på dører? Forslag: få medlemmene i de ulike sameiene til å få vel-kontingenten med i sine felleskostander. Forslag: øke kontingenten til 550 kroner fra 2026 - enstemmig vedtatt i møtet.
- Styret foreslår å sette av kr. 18 000,- til honorar for styrets arbeid 2024/2025. Enstemmig vedtatt.

11. Innkomne forslag fra medlemmer

- Søke kommunen om å få gatebelysning i Dalsløkka 1-3. Dette har blitt gjort og man har fått avslag.

12. Valg av leder og ett styremedlem

- ≡ Styret har vanligvis 4-5 medlemmer. Siste år har styret bestått av 4 medlemmer: Kåre Reppen som leder og Erik Bjørge, Ingunn Kultorp og Mads Aanerud med på laget. Erik stiller ikke til gjenvalg. Leder velges hvert år. Mads og Ingunn sitter i 1 år til. Vi trenger 1 nytt styremedlem som erstatter Erik.
- ≡ Styret møtes 4-5 ganger pr år og diskuterer /jobber med saker som styret og medlemmene er opptatt av. Det gir lærerik erfaring og er en fin mulighet til å bli kjent med hyggelige naboer.

På valg:

- Styreleder er villig til å sitte ett år til og ingen andre melder seg til vervet. Kåre Reppen blir valgt, ved akklamasjon.
- 1 nytt styremedlem for 2 år: Petter Stiland, valgt ved akklamasjon.
- Varamedlemmer: Vedbehov. Velges for ett år. Styret kan oppnevne ett varamedlem i løpet av året. Forslag: Kan styremedlemmer/vararepresentanter rekrutteres via barnehagen og kan noen fra styret i velet møte opp på foreldremøte i barnehagen og informere om saker vi jobber med og eventuelt få inn saker? I dag er Ingunn rekruttert inn via barnehagen og har dialog med styrer i barnehagen om aktuelle saker.

13. Eventuelt

- Bekymring rundt et hus/hytte i Dalssvingen 11, som er i elendig forfatning og med mye forsøpling på tomte. Styret har meldt inn bekymring til kommunen, men de tok ikke saken. Kan politiet, mattilsynet eller lignende settes på saken? Ønske: styret jobber videre i saken, for å finne ut om det er lovlig og forsvarlig å bo/leie der.
- Det er bygget en yurt i skogen, på baksiden av Dalsåsen, i tillegg til at det er felt flere store trær. Saken er meldt inn til kommunen og det viser seg at Læringsverkstedet barnehagen på Mortensrud Torg har fått tillatelse til å bygge dette. Det mangler et skilt med at de har tillatelse til å bygge. Kommentar: statsforvalter har vel ansvaret i marka/nasjonalpark?



ÅRSMØTE 2024: Saker styret har jobbet med i 2024-2025

- Styrets sammensetning etter årsmøtet 2024: Kåre Reppen(leder), Erik Bjørge, Ingunn Kultorp og Mads Aanerud
- Gjennomførte styremøter siste år: **2/9, 11/11, 10/ 2 og 12/5**
- Høst-dugnad 23/9-24, Vår-dugnad (Rusken) 5/5-25
- Sommerfest 22/6- 24
- Søkt kommunen å få opp gatelys i Dalsløkka 1-3
- Hatt møte med politiet i etterkant av knivstikkingen i Dalsroa for å få økt aktivitet i området vårt
- Vært i kontakt med politiet angående om fart, mobilbruk og sikkerhet
- Meldt inn til kommunen og fått asfaltert hull i Dalssvingen
- Har skrevet klage til kommunen ang brøtingen nederst i Dalssvingen denne vinteren. Vi ønsket at kommunen stilte større krav til kvalitet i arbeidet til leverandøren, men her var svaret å heller melde fra fortløpende når vi ikke var fornøyde.
- Facebook: 155 medlemmer, vokst fra 150 i fjor vår.
- Løpende oppdatering på Facebook angående aktiviteter og info i veiet.
- Fylt opp gruskassene.
- Leder har vært i 2 møter med de andre velene i Dal / Brenna hvor vi innhentet tilbud fra 3 leverandører av vintervedlikehold. Alle endte opp med å fortsette med Sumo og ny avtale ble signert. Stien ved barnehagen og ned til Brennaveien ble inkludert i den nye avtalen da kommunen ikke følger opp.
- Organisert brøyting, strøing og innbetaling av utgifter til vintervedlikehold av Avlangruds vei, Dalsroa og Dalsløkka.
- Kontakt med Sumo, Skandinavisk Utemiljø, vedr brøyting / strøing.
- Har innhentet pris på asfalt nederst i gangveien ved barnehagen.
- Lars Ole Grepperud utbedret den samme gangveien i høst.

Innkalling til ordinært allmøte 2025 i Dalsløkka veilag

Tirsdag 8. april 2025 kl 1900 hos Kåre Reppen, Dalsløkka 7b

Medlemmer som ønsket å få behandlet forslag på allmøtet fikk melding sendt mandag 17.3 med frist 24.3 for å komme med innspill til saker som de ønsket tatt opp.

Dagsorden:

1. Valg av ordstyrer

Kåre Reppen Valgt

2. Konstituering og opptelling av antall stemmeberettigede medlemmer til stede.

5 stemmeberettigede pluss fullmakt fra på e post Simon Metsker

3. Valg av referent og 2 medlemmer til å signere allmøtets protokoll.

Referent Kåre Reppen. Nava og Gafyr signerer

4. Godkjenning av innkallingen.

Godkjent

5. Styrets årsberetning.

- Gjennomgang av året som har vært.

6. Årsregnskap

Intet regnskap å legge frem

7. Avtalen med Sumo

- Hvilke erfaringer har vi gjennom vinteren.
 - (Sen utrykning ved snø nedfallet, uregelmessig strøing, men bra når først utført jobb. Misnøye med høy brøytekanthøyde som pakkes ned av at traktør kjører over og fjerner snøen etterpå ved nr. 6)
 - Fornyelse av avtalen.
- Avtalen videreføres
- Gjennomgang av avtale signert 2024

8. Gatas tilstand

- Hull og slitasje i veilegemet

9. Oppretting av Konto.

Vi oppretter konto

10. Overskudd fra innbetalt avgift

- Tilbakebetaling eller sparing til vedlikehold.
- Penger settes til sparing

11. Kommunikasjon mellom veilagene og velet.

Hadde en liten prat med de andre lederne i forkant uten ønske om felles møte

12. Innkomne forslag til agenda

- Ønske om gatebelysning i Dalsløkka 1-3
Mail sendt kommunen tirsdag 8.4.25
- Feiing av gata. Vår

Skal gata feies fra vår 2026 av Sumo og skal vi be vellet om å legge dette inn i det årlige vintervedlikeholdet. Anslag pris per. Husstand kr.275,-
Flertallet stemmer for forslaget. 3 mot 2 stemmer

- Tiltak ang ulovlig parkering i Dalssløkka.

Vi ber alle om å sørge for å ha veien åpen slik at trafikk og brøytemannskap kommer seg lett frem uten hindring.

Styret får i oppdrag å utarbeide plan for å gjøre det ulovlig å parkere i veibanen i Dalssløkka og legge dette frem i neste års allmøte i 2026.

13. Valg av styre for 2025/ 2026. I tråd med vedtektene.

- Begge styremedlemmer stiller til gjenvalg. Kåre Reppen som leder og Mads Aanerud som kasserer. Det ønskes å få valgt ett varamedlem med tanke på etter hvert skifte av styret.
- Kåre Reppen fortsetter som leder
- Mads Aanerud fortsattrer som kasserer
- Navaratnan kanapathipillai i Dalasløkka 3 Stiller som Varamedlem

Mvh

Kåre og Mads

24. mars 2025

Dalsløkka 7A

Nabolaget Dal - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stenbråten skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
485 elever, 23 klasser	1.3 km	
Mortensrud skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
364 elever, 20 klasser	1.4 km	
Lofsrud skole (8-10 kl.)	16 min	🚶
438 elever, 30 klasser	1.4 km	
Bjørnholt videregående skole	7 min	🚶
900 elever	3.2 km	
Lambertseter videregående skole	7 min	🚶
825 elever, 30 klasser	5.2 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 St1 Lading Mortensrud	8 min	🚶
🚗 St1 Mortensrud	8 min	🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Dalssvingen	5 min	🚶
Linje 73	0.4 km	
🚶 Mortensrud	11 min	🚶
Linje 2, 3	1 km	
🚶 Hauketo stasjon	7 min	🚶
Linje L2, L2x	3.5 km	
🚶 Ljabru	8 min	🚶
Linje 13, 19	4.1 km	
🚶 Oslo S	13 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	10.5 km	

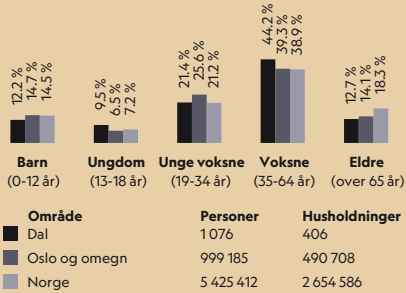
BARNEHAGER

Søndre Dal Gård barnehage (1-5 år)	2 min	🚶
49 barn	0.2 km	
Mortensrud barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
64 barn	1 km	
Jettegryta barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
68 barn	1.1 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Mortensrud	11 min	🚶
Coop Extra Mortensrud	13 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Dalsåsen ballbane	6 min	🚶
Oscar dals vei balløkke	6 min	🚶
Fitness24Seven Mortensrud Torg	11 min	🚶
Sport og Mosjon	13 min	🚶

«Det er nærhet til skog og fine turmuligheter samtidig som det ligger sentralt til mtp jobb, barnehage og butikker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

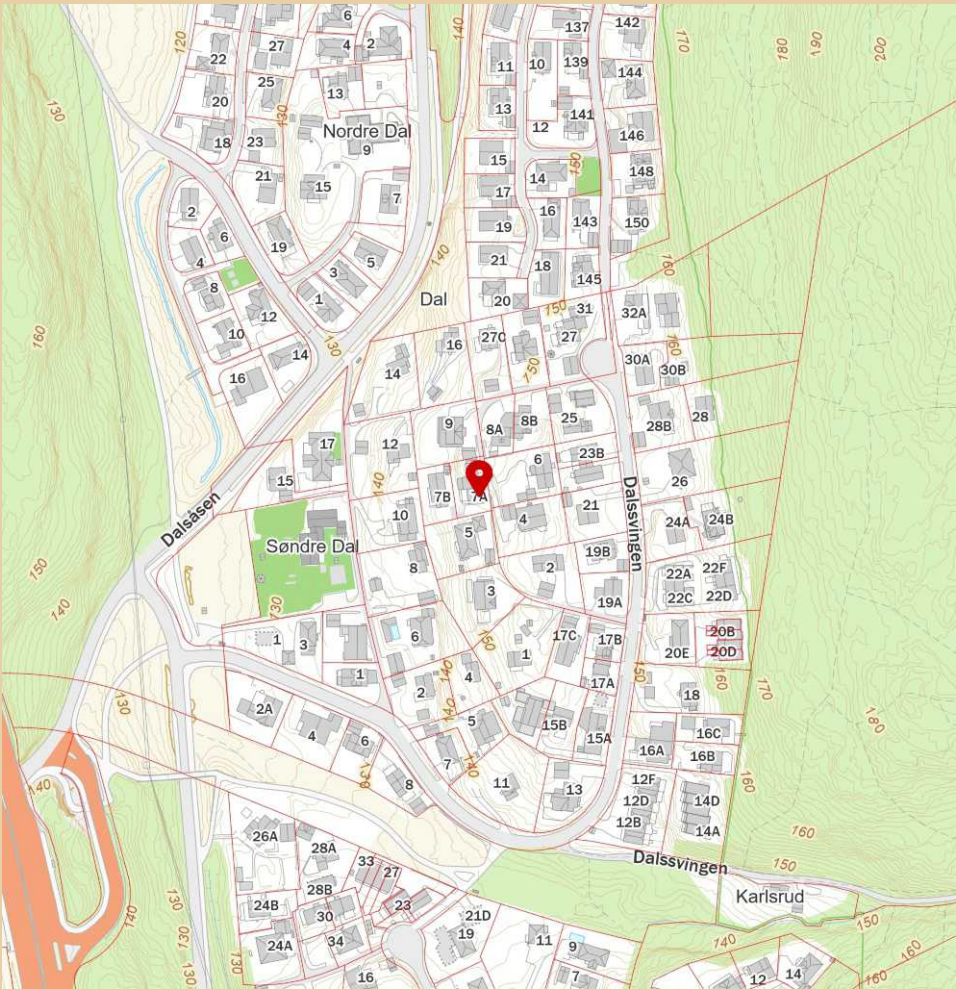
Nærhet til skog og mark 97/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Støynivået

Lite støynivå 85/100



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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:
Dalsløkka 7A, 1285 Oslo
Gnr. 169, Bnr. 86, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251327

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama
Saksbehandler: Robert Eriksen
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 920 89 797
E-post: robert.eriksen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-